

台灣民眾黨
政策智庫研究通訊

第十七期

居住正義專刊

民眾黨政策智庫研究通訊17期

居住正義專刊

目錄

一、高房價與居住正義困境

- 張金鵬：居住正義你我都能實踐的理想.....04
彭揚凱：高房價下青年居住正義的思考與建議.....13

二、稅制合理化改革

- 曾巨威：居住正義的現實與實現.....25
黃耀輝：房稅問題與租稅改革.....32
廖庭輝：空屋與囤房稅趨勢與「囤房特別稅」倡議.....37

三、專題演講：台北市的居住正義

- 柯文哲 台灣民眾黨黨主席.....47

四、實現多元安居

- 呂秉怡：租屋黑市、補貼式住宅政策.....63
詹峻傑：安居的第三條路.....68
黃丙喜：被劫的經濟幸福 精準多元的「居住正義」解方.....72

- 附錄：講者簡報檔.....75

第一場次：高房價與居住正義困境

主持人引言

主持人：徐文路 智庫執行長

各位，我們今天的論壇正式開始第一個場次「高房價與居住正義的困境」，這個名字涵蓋了台灣過去居住正義相關的倡議歷程。大概30多年前，台灣剛解嚴，有5萬人在1989年底跑到了忠孝東路夜宿街頭，還有人在帳棚裡面宣示要結婚，但是結婚了沒有房子，這是台灣的「無殼蝸牛運動」。2014年「巢運」又重新興起，台灣民間對於居住正義的倡議從1989年到現在2022年。

雖然民間對於打炒房或居住正義有非常多的期待，各位也看得到台北市政府在這7、8年來一直蓋社會住宅。但是這樣的一個力道顯然是不足的，以至於到目前為止，我們不論是雙北地區或全台灣的房價，幾乎都還是呈現一直在上漲的趨勢。有很多重大法令的推動一直都窒礙難行，也不知道到底卡在哪裡？比方說全國的囤房稅，比較有心的縣市政府，像台北市就率先實行了囤房稅。但其他縣市到目前為止，有些雖然也有了囤房稅，但是強度明顯跟我們民間的期待是有落差的。

今天第一場次的論壇主講人，都是在台灣這30多年居住正義的相關倡議中，不但親身參與，甚至還有很多創舉的人。第一位就是張金鶚教授，他曾經短暫地任職台北市政府副市長，也就在他的任內，推動了囤房稅。此外，這幾年大家看報章雜誌也知道，張教授一直在提出各種住宅政策的倡議，希望讓台灣的住房問題得到比較和緩的解決，只不過言者諄諄，聽者藐藐。首先，我們就先請張金鶚教授為我們分享他對於居住正義的看法，有請張教授。

居住正義 你我都能實踐的理想

與談人：張金鶚 政治大學地政系退休教授

謝謝主持人還有揚凱兄、在座的各位貴賓，以及在臉書上的一些朋友們，大家早。我想今天主辦單位要我談居住正義，而幾年前我曾寫過一本書就叫《居住正義：你我都能實踐的理想》。

「居住正義」是個理想，可是真正的實踐又會是如何？我自己剛好在2013年到2014年任台北市副市長期間有這個機會做了一些實踐。當然這個實踐過程是很艱辛的，也看到了許多的壓力。今天我想講一些大家過去可能沒有注意到的問題，即居住正義不單單只是住房的問題而已。

房市亂象根源：住宅商品化

單以住房問題而論，我們必須要問的是「難道還要放任囤房炒房嗎？」雖然從統計數據來看，「無殼」蝸牛的人數不多，可是他們真的是嗷嗷待哺的一群。至於「一殼」蝸牛真的就比較好嗎？我們「一殼」蝸牛的比例大概占了六成，「無殼」則占了兩成左右。我不覺得「一殼」蝸牛有比較好，因為坦白講，你換不起房子。一旦成了「一殼」蝸牛後，你變成被困在那房子裡，反而是痛苦的。

換句話，「無殼」加上「一殼」比例共占八成的這一群人，其實是非常痛苦的。相較之下，擁有「四殼」以上的人，大概只有2%的人。為何少數人卻擁有多房，我覺得這是滿值得我們深思的問題。

總結住房的亂象，我認為最主要的一個問題就是「商品化」。把房子當作是一個賺錢的工具，是核心的問題所在。該怎麼樣讓房子回到居住使用的本質，而非以賺錢為目的，這背後就是希望人民都能夠「買得安心、住得放心」。

台灣是一個「大市場、小政府」的結構，意思是將近90%以上的人，房子是由民間、市場所提供的，政府真正提供的住房，以社會住宅來講根本不到1%。至於其他的公宅，公共宿舍、軍眷等只有5%左右。換句話，大部分的房市亂象都是源於市場的不健全。因此我一向主張，最關鍵的核心價值在於「市場健全」。

換句話說，投資、炒作與商品化的亂象，除了資訊不健全之外，主要是缺乏獎優懲劣的機制，也就是我們對投機取巧或者騙人的行為是處於無所作為的情況。我覺得這30幾年來，整個房市的產業結構或者銷售行為幾乎是沒什麼改變的，而當房地產變成投資工具，整個房市沉淪為一個賭場，是不可思議的一個怪現象。

如何解讀「居住正義」

如何解讀居住正義並不容易，我自己對居住正義的解讀有幾個範疇及內涵，與大家也許有些異同。首先，居住正義的解讀其實概念上叫「居住安心」，買得不安心是什麼意思？就是整個市場都是騙人的。

你買房子時會認為你買的價格是對的，銷售是對的嗎？住起來安心嗎？當你買任何商品，例如手機、電冰箱、家具，之所以感到安心，是因為資訊很透明，不太容易騙人。然而，換作買一個房子，卻會產生騙人的行為，這是最讓我覺得最不可思議的事情。利用騙人行徑得以存活30幾年，基本上就是個劣幣驅逐良幣的市場。

第二是「居住公平」。公平其實有很多概念，一個是水平公平，另一個是垂直公平。坦白講，我們在居住上，不論是從水平公平或垂直公平概念來檢視，兩者其實都沒有達到。例如從稅賦角度來說，有錢人有課比較多？或者沒錢人有繳比較少？從這個角度來看，就能發現整體居住的不公平，其實是很明顯存在的。

第三叫「居住保障」，就是讓買不起的人，至少租得起房子。坦白說，我認為政府不應該太去強調買房子這件事情，而應該強調住房子這件事情。買房子是一個需要花力氣的事，政府也沒有責任讓你買得起房子。買得起房與住得起房是兩件事情，租房子只是讓你有居住的權利，但買房子背後隱含有賺賠的權利，涉及財產權問題。至於政府有沒有讓人租得起？老實講，租屋黑市問題是很嚴重的，人們不但租不起，而且被剝削的情況很嚴重。

第四個概念是「居住尊嚴」。大家在強調高房價，鮮少談到居住品質到底如何？現在因為我住在台南，這半年來對南北居住品質的差距非常有感觸。台南的居住品質相對比台北好很多，價格也相對比台北便宜了三分之一。

大家談居住品質時，沒有被談及的是大家是否住得有尊嚴這件事情。你如果去看看歐美國家對於居住的概念，特別是北歐國家，他們是很有品味的，那才叫一個人的尊嚴。我覺得台灣在居住上是沒有尊嚴的，這點才是居住不正義的一個核心，然而大家基本上都不去談它，都在談高房價。而低房價又如何呢？低房價卻住得很爛，沒有一個人的基本尊嚴，這是不對的。

廣告不實或詐欺行為？

大家還記不記得「胖達人」事件？那是2013年我當副市長時發生的事情。「胖達人」的麵包是用人工香精，而非天然香精，印象中當時這件事在市政府討論時，是稱作廣告不實。然而，廣告不實罰的錢很少，近乎沒有效果。因此我們後來決定，這個並非廣告不實，而叫詐欺。

詐欺與廣告不實，兩者差多少你知道嗎？詐欺是刑法伺候，且所得要繳回來，因此後來「胖達人」倒了，六家連鎖店全部沒有了，那樣的手段

是很有效果、很快速的。對此，我自己感觸很深刻，因為在副市長任內，我採行一旦發現房價騙人的行為，就直接移送公平會，但半年、一年下來，建商只因「廣告不實」被罰了6、7萬塊，他鳥都不鳥你。

最近Youtuber阿滴代言工業宅事件，讓這個議題再現。台灣在10年前被統計的那些工業宅，其實到現在還在賣。這樣的問題到底是廣告不實，還是詐欺？為何使用人工香精謊稱天然的麵包是詐欺行為，但房子是人一生中買最貴的東西，但關於房子這項產品的欺騙行為，你卻只說是廣告不實，就罰那一點點錢？坦白講，你覺得這符合比例原則嗎？

炒紅單的例子同理，它明顯就是詐欺行為，因為房子事實上就是還沒賣出去，仍握在建商或者投資客手裡，但卻又一直轉手出去。我們《平均地權條例》的修法本來是要用刑法伺候，但結果也拿掉了，只增加罰款，但你覺得他甩你嗎？例如他們是賺了幾千萬，但結果只罰個幾萬塊。然而如果這樣的行為是以詐欺、刑罰伺候那還得了？試問當囤糧、囤口罩都遇上很嚴重的刑罰伺候時，囤房的下場卻沒事，或者只是很簡單的罰款，這樣的房市能讓人住得安心嗎？

實踐居住正義：「住者適其屋」

「住者適其屋」是在1990年我剛回台灣時寫出來的口號，因為我覺得講「住者有其屋」是不對的，因為讓人們住得舒服才是政府應該要做的事。「適其屋」的「適」包括，住宅空間的合適、住宅區位的適宜、居住環境的適切，以及住宅價格的適中，它強調居住者與住宅間的關係，隱含的是居住品質與住宅價格的合理性，但「住者適其屋」終究還是個口號，實際上並沒有做到。

稅制改革 落實居住公平

關於囤房稅的課徵，我在副市長任內，花了很大力氣在做。當時我跟財政部張盛和在爭論囤房稅是否應該要從第三戶自有住宅開始課徵。雖然這些族群只有10%，但結果他說「對不起這個壓力太大，要從從第四戶開始」。在台北擁有三戶以上房產者僅有2%，也就是我們剛剛講的98%對2%，當初考量囤房稅立法「先過了再說」，所以最後也就決定從第四戶開始才課徵囤房稅。

我當時想說讓台北市成為第一個試辦囤房稅的縣市，想說若台北市試辦了，其他各縣市應該都會跟進。結果，2014年我們立法院通過囤房稅修法之後，我第一個就要求台北市議會要推動，議會本來有點猶豫，但我說不行，接下來年底要選舉，經協調後，議會才馬上通過。然而，在台北市率先實施囤房稅後，我回頭一看，卻沒有任何一個縣市跟進，那時候我感覺自己有點像唐吉軻德一樣。

你知道囤房稅最關鍵的是什麼嗎？打散戶是沒有什麼太大的效果的，俗話說「打蛇打七寸」，那麼誰是囤房的大戶？毫無疑義的，就是建商。我當初所推動的囤房稅是連建商、法人新建的成屋都視為「囤房」，沒有說建商所持有的房子，因為是拿來賣的，所以不算囤房，但這件事後來台北市也改了。

然而，我要強調的是「沒有賣不出去的房子，只有賣不出去的價格」，只有視建商手中的房子為「囤房」，增加它的持有成本，建商才會針對手中的房子開始降價，人民才會有感，囤房稅的政策宣示效果才會出現。

提高生活品質才是都更目的

剛才提到有些東西希望拉高層次從城市角度來看，其中「都市更新」是大家很在意的問題。都市更新的問題核心也是在於「商品化」，都市更

新大家之所以談不攏，最大原因就是錢擺不平。然而，都市更新是拆除重建嗎？當然不是。提升生活品質才是都市更新的真正核心目的。

都市更新的正義在哪裡？正義是權益分配問題，要顧及私人跟公共的利益。但現在我們只在意私人利益，哪裡有公共的利益？事實上，都市更新並非都強調拆除重建，整建維護才是重點。放眼歐洲的都市更新，其實都是以整建維護為主。當然，我也不是強調一定不能拆除重建，而是要用多元的方式進行都市更新。

希望在座，特別是政治人物，要知道一個很重要的關鍵，即我們是一個擁有多元價值的社會，提供多元的選擇，才叫居住正義。因為你的正義不見得是我的正義，但重點是，要讓大家都有選擇權。當然，程序正義更是如此，必須要去消弭程序正義的爭議，因為這叫居住尊嚴。

都市更新的多元思考

舉幾個都更例子給大家參考，例如南港軟體園區，當時拆除重建是很難的，但我一小塊、一小塊逐步更新之後，當都市計畫畫出來，綠地要求留出來後，這個案子很快就成功了。換句話說，小規模的整建或者拆除、慢慢整理是關鍵，且都市的紋理脈絡是會存在的，這才是重點。我要再次強調，都市更新的重點是改善生活品質。我並不反對建商介入，因為很多人是沒有這個力量的。但怎麼樣達成都市更新，其實是有很多種手段和做法。

關於都市更新，西雅圖有一個都更開發案值得參考。有一個建商他收購了一堆房子要進行都更開發，該區剩下這個老太婆房子，那個土地跟房子大概約20萬美金，當初建商試圖用120萬美金買下來，然而遭老太婆拒絕，表示自己已經80幾歲了，不想離開。

建商後來也很尊重這老太婆，就把它保留下來，劃開老太太的房子重新再蓋一個購物商場。這個老婆婆在90多歲過世後便把房子捐給建商，後來這個案例就變成了都市更新的典範，讓大家都來參觀。大家看這個都更案可能會覺得這是個「不完美」的案例，但也許不完美的都更，也是一種完美。進一步要問的是，到底什麼叫完美，什麼叫不完美？都市更新真正的價值又在哪裡呢？

另外，大家去過蘭嶼，看過達悟族的石板屋嗎？達悟族的石板屋在早期經過省政府的視察，被認定是不衛生、不安全的建築，因此就在旁邊蓋了一個水泥屋，一棟兩層樓的國宅，要請這些達悟人搬過去住。然而，達悟人住了一下，卻因為覺得國宅太熱，根本無法住人，最後滿諷刺的，國宅居然變成養豬地。這個案例值得我們思考的是，「都市更新到底是為了誰？

記得我在台北市萬華柳鄉做過一個都市更新案，曾碰到一個鄰長，他告訴我說，「我只要一件襯衫穿，結果政府要給我一件西裝穿，讓我覺得很不舒服」。這句話背後有什麼含意？其實都市更新似乎是政府想要達到它理想的環境，而非居住者的理想環境。

蘭嶼人捨新式國宅而選舊石板屋，說明都市更新不能把剷除與重建當成唯一，蘭嶼人保存傳統住屋，更展現了文化資產及永續居住環境的當地風貌。因此，從文化角度來看，居住正義其實有很多值得反思的層次。

城市是不是可以脫胎換骨？回到城市的品味層次，我剛剛一直強調，居住正義有很多重含義。我覺得大家忽略了一個很重要的問題是，城市的正義到底在哪裡？例如你去歐洲國家看，就會有種感覺是，這一個很有文化品味和歷史脈絡的城市，而這才是我們真正要的城市環境。

城市的品味與歷史脈絡

都市發展常常是亂中有序、有歷史脈絡、地方特色，且多元豐富的。我們曾經在德國漢堡所做了一個展示，請了幾位阿姆斯特丹的建築師來討論都市發展，出了一本書叫《垂直村落》(Vertical Village)。書中研究了很多國家的城市，包括台北在內，他們發現其實台北可以是具有城市品味的地方，但是我們卻完全忽略了。

我自己本身學建築，後來學都市計畫、學財務，到後來到地政局、市政府工作。我自己對文化是有很深的感觸，我覺得都市品味基本定義就是，「在空間上說過去、現在、未來的故事。」在空間上說故事，其實是在說空間的歷史文化脈絡，而如果我們把它剷除掉了，要如何討論居住環境的正義呢？我自己覺得如果剷除掉空間的歷史文化脈絡是不正義，且是很嚴重的問題。

舉幾個例子，2015年7月我回到賓大校園，與富蘭克林銅像對坐時就回想起過去求學的情景。其實校園裡的一座銅像，就能喚起過去歷史的記憶，並傳遞著幽默、詼諧。我自己坐在那邊就感受到那種強悍的震撼力，以及與歷史對話的感覺。那麼台北的空間，究竟要傳達什麼過去的故事呢？如果每一個台北人或每一個城市的人，都能夠有機會跟歷史對話呢？

我最近在台南五條港看到很多廟宇的歷史脈絡，同時我也在想台南在建城400年時，能不能把那些古蹟的道路，像美國波士頓那樣畫出紅線區，把歷史原來的軌跡找出來，讓當地人能夠與歷史對話？另外，最近看陳耀昌的《福爾摩沙三族記》時有很深的感觸是，我們大家其實都有外國人的血統卻不自知，我們很多人也有平埔族血統也不知道。

族群融合這件事情其實很重要，我最大的感慨或隱憂是，台灣族群的分裂。如果從歷史脈絡的角度來看城市，大家如果沒有尊重彼此、族群融合，那便是更廣義的「居住不正義」。當初台北五個城門，只一個西門拆掉，其他都沒有拆掉，那台北建城130年時，我們就想重建西門，所以採

公開徵件的方式，邀集創作者在西門城門舊址旁，以創意藝術裝置方式重現昔日西門風貌。我原本希望建立1比1的西門，可是因為基地不夠大而未能做到，不過至少讓人有「這是西門」的印象。

提升政府決策品質

我很清楚政府的決策品質其實是各方角力的結果，大家都強調SOP，但我強調的是專業的SOP，要尊重專業。然而，現在是政治在前面，專業在後面，專業已經被政治先下了指導棋。專業者只被擺在一邊，彷彿只是擺好看的。

另外，我們的每個政府都是這樣子，即新選出來的執政者，都是把過去的決策全部拆掉，重新再來一次，政黨輪替，政策也跟著輪替，這是我覺得很大的悲哀。

在市府1年9個月期間，我們完成有健全房市、出租住宅、都市更新、都市品味、專業機制、公民社會等六大居住正義行動綱領。後來問了新的政府團隊，這些行動綱領放在哪？結果卻是丟進垃圾桶裡去了。我們做到一半的事情，結果卻沒有了。

從學府到市府的心得，自己覺得是「理想要堅持，做法要務實，專業要尊重」我真的覺得身在公門好修行，期待大家也是如此的想法。居住正義是一棒接一棒的，並非一蹴可幾，在政黨輪替下，不承認前朝的改革是我們最大，也最該反省的地方。

「一首搖滾上月球」、「拔一條河」是我在副市長任內資助的兩部電影。這兩部電影讓我感觸很深，它們都是在講述堅持到底直到夢想到手的故事。最後，關於居住正義，我想強調的就是「理想只是口號，實踐才是王道」。

高房價下青年居住正義的思考及建議

與談人：彭揚凱 OURs都市改革組織秘書長

張老師還有主持人，現場各位大家好。很榮幸今天有這個機會來做一個分享。今天談居住正義，不過我今天想特別聚焦在高房價下青年的居住正義部分。

首先，還是簡單地講一下我對於這個事情的一些問題的基本的指認。第一個想法，目前的高房價下，這個年輕世代是個最大的受害群體。

當前的居住正義課題指認

我都會很習慣用九個字總結目前的居住問題，特別是對年輕人，即「買不起、租不好、等不到」。「買不起」，這很簡單能理解；第二個叫做「租不好」，因為租屋黑市問題，本來買不起的青年租也租不好；第三個叫「等不到」，等不到的意思就是，雖然現在政府很認真蓋社會住宅，可是相對於需求，人們不知道要等到什麼時候，才能等到入住社會住宅。

在這個背景下，我覺得最大受害群體就是年輕人。最主要的表現是他們在整個高房價下，對於居住的不安全感。那個不安全感不是說你沒有房，而是隱含你對於未來的生涯發展，產生了很多不安全感。你不知道你3、5年後會住在哪裡？這大幅影響了年輕人的生涯規劃，這是我覺得最嚴重的地方。

青年的居住困境是，你不夠有錢，或者是說你沒有好爸爸、好媽媽能讓你買得起房子；要租房子也租不好；另外是「不夠窮」，不是真的所謂低收、中低收族群，可以一直享有政府的福利補貼，這是最尷尬的問題。

世代剝削感

有幾個數據可顯示出年輕人在當前高房價情境下，會感受到的世代不公問題。第一，舉以財政部2015-年至2018年針對不同年齡層持有土地的變動趨勢來看，就呈現了囤房的不公現象，趨勢呈現長輩持有戶數與比例越高，年輕人則越少。

第二，根據內政部統計，從2015-2021年，台灣個人名下擁有超過3屋的人逐年攀升，從33萬人變成50萬人，可以看到有錢人越買越多間房子的趨勢。第三，根據主計處2021年的人口普查資料，台灣約尚有117萬空置的住宅，創歷史新高。

人們買不起房子，但同時也看到很多空屋閒置在那，想去租房子，但我們的租屋市場又是黑市。根據我們推估，台灣70%到90%的房東都在隱匿租屋事實，簡單說就是逃漏稅，租屋黑市有非常多的問題，包括租屋市場資訊不透明、房東不讓房客申請租補、設戶籍、報稅等。

無房產就無公民權？

根據內政部去（2021）年所做的一份電信信令統計，全台只有六個地方，包括台北、新北、台中、桃園、新竹縣市，其晚上睡覺的人口要比戶籍人口數還多。例如雙北加起來的夜間人口就比戶籍人口多了50幾萬人，全台灣夜間人口多於戶籍人口的總數超過120萬人。

這些人到底是誰？到底是哪些人明明生活在這個城市裡面，卻沒有戶籍？我們敢說，最大宗的一定是租屋族，而且裡面最多就是年輕人跟學生，這背後隱含了什麼？這背後隱含的是，在台灣目前的制度裡面，因為你沒有錢買到房子，事實上你就沒有公民權，或者說你就是二等市民，什麼叫二等市民？最近要選舉了，這些人並沒有投票權，不管你在台北生活

了5年、10年，只要你在台北買不起房子，你沒有辦法設戶籍，也就沒有資格來去選你認為能夠解決你問題的市長或議員。

再來，我們政府不是有很多要幫忙年輕人生養的政策嗎？例如托嬰、托幼、幼兒津貼，這些你想到的所有福利，前提都是要有戶籍，只要沒有戶籍，都沒有資格去享用。更深刻的問題在於，正是因為這些買不起房子的年輕人沒有票，所以他們的問題在政治上就一直沒有被解決。

房產持有結構下的政策局限

在這個背景的問題下，我講一些我們目前的基本觀念，特別是對於目前住宅政策的基本觀點。第一個事情在張老師一開場的漫畫裡面其實有畫了，即台灣的家庭約有60%是有一間房子的「一殼」蝸牛，10%就是擁有比較多房子的「多殼」蝸牛，剩下的20%則是沒有房子的「無殼」蝸牛。

那我們要問事情是，高房價與這樣的房產持有結構會產生什麼樣的關係？首先，有很多房子的人在高房價的下當然是受利者，而年輕人因為高房價受害感到憤怒。可是大家有沒有想過一個問題，台灣總體上的住宅自有率是高的，如果照過去的講法，只要房價漲，有房子的人資產都增值的話，高房價問題應該只會有20%到30%的人會去抱怨，可為什麼每次我們針對高房價問題的民怨，卻都是所有民怨調查第一名，且每次調查都是高達70%到80%的民怨，為什麼？關鍵就在於擁有一房的人。

擁有一間房子的人在高房價下其實很矛盾，一方面是在高房價下，他覺得他財產增值了，但另一方面他不能賣，因為若出售，他就沒得住了。他會焦慮什麼？我們住宅消費的模式基本上是，舊房子換新房子，小房子換大房子。特別是小孩子長大後，家長會想辦法，希望幫小孩子買房。所以從這個角度來說，高房價會讓多數擁有一房者產生焦慮，焦慮他要換屋是更加困難了。

在台灣討論住宅政策時，最關鍵就是這群擁有一間房的人。簡單講，他們很矛盾，一方面既抱怨房價漲，卻又恐懼房價跌。所以過去我們在討論住宅政策最大的挑戰是，多屋族對政策影響力很大，若我們沒有處理好很多政策，就會讓這些擁有一房的人全部倒向多屋族利益那邊，因為他們恐懼價格下跌，資產縮水，因此讓許多改革的政策更不容易推動。

小英「居住三箭」射向何方？

在這個結構性因素下，我要特別從民間團體的觀點來對蔡政府這幾年的住宅政策提出看法。如果大家有印象，蔡總統在2014年的選舉前他提出有「居住三箭」改革。這三箭包括房產稅的改革、健全租屋市場、興辦社會住宅。

我覺得民進黨自己也理解台灣的房市結構。簡單講，他既要年輕人的選票，可是他又不想，也不敢得罪這些既得的利益者，那怎麼辦呢？所以他們的改革就採用經濟學中所謂的「帕累托改進(Pareto Improvement)」模式，意思是在增加某一方福利的情況下，也不減少其他人的福利。

運用在住宅政策上，該怎麼做呢？只有一種做法，就是撒錢、發福利，不做任何制度性的改革，廣發補貼，緩解青年的憤怒，也避免觸碰到擁房者既有之利益。這就是為什麼蔡政府這幾年比較不談稅改，或者租屋的市場。因此，我們的租屋政策就是一直撒錢，發租金補貼，可是租屋黑市的問題都沒有解決。不過在蓋社宅方面，我個人覺得某個程度應該給予蔡政府肯定，因為相較上一任的國民黨政府，它們是比較認真地在推動、興辦社會住宅。

整體而言，在蔡政府目前的住宅政策中，除了興辦社會住宅外，他們比較願意積極處理的是處理房子的「增量」問題，例如政府推動房地合一稅2.0、實價登錄3.0，去處罰炒紅單的部分。簡單說，蔡政府現在的政策

就是祭出各種的手段，遏止不法的炒作和囤積。然而，他們只面對減少「增量」，卻沒有處理房屋的「存量」問題。

當前青年居住困境調查

在今（2022）年的4月15日到5月15日期間，我們花一個月的時間，總共收了5,011份有效的網路問卷，其中填寫問卷者有80%都是20到40歲的年輕人。通過問卷，我們想了解對於年輕人而言，真正居住的困境是什麼？

問卷受調者中有50%為租房子者，有30%因買不起而是與父母同住，剩下10%左右則是真的自己有房子的年輕人。我們大概詢問了幾個問題。第一個，約超過一半的受調者，都覺得目前政府對於高房價的措施沒有成效，因為他們感覺房價是一直漲的。第二個問題是，大概只有不到三成的受調者，在未來5年內有買房子的計畫。因此，絕大多數年輕人對未來他可能可以擁有房子這件事，基本上是抱持悲觀的態度。

再者，調查中有五成是租房族，所以我們詢問他租房子的狀況。第一個，這些人裡面大概有50%的人都覺得租房子真的很難變成一種穩定居住的選項。既租不好，也住不好，這個就是台灣最麻煩的問題。另外，我們詢問年輕人覺得300億的租金補貼，是否可以真的解決現在遇到的居住困難？當中約有87%的人，覺得沒有辦法真正解決他租房子的困難。

倡議策略：投資青年、中立一房

對於上述的青年居住困境，我們民間團體提了一些政策上的建議，我當然也希望民眾黨可以來支持，一起推動。首先，要談年輕人的居住問題，我想引用歐陸在這10年來的一種新討論方式，即他們對過去比較從福利跟補貼的角度來談居住問題，可是他們現在會提出一個新的概念，就是把協助年輕人解決居住問題，當成是一種「社會投資」。

簡單講，意思是要解決年輕人居住問題，不是用傳統福利、殘補式的方法去解決。因為年輕人是未來國家最重要的人力資本。這是一個非常重要的角度。那也在於這個角度裡面，該怎麼樣讓年輕人安居是最重要的。回到我剛剛講過，年輕人現在最大的問題是他的不安定、不安全感。並非一定讓他能夠買得起房子，而是該如何解決居住的不安全感。

因此我同意剛剛張老師提到，我們談的是提供年輕人一種多元的、可負擔的、有保障的居住選擇。這是概念，可是如果從一個最現實的角度來看，現階段台灣應優先提供健全的租屋市場給年輕人。意思是，雖然把租屋、購屋市場做好固然重要。可是，相對於現在年輕人距離購買的門檻仍處於較高的前提上，我覺得優先把租屋市場做好比較好。

另外我要分享一個數據，大概從幾年前開始，雙北的購屋首購年齡都已經超過40歲，意思是未來年輕人就算他最終可以買到房子，但他在買房前仍會有一個比較長的時間，是要靠租房子來生活。對年輕人而言，最迫切和優先要解決的，就是租屋的問題。如果我們把居住問題當成是一種社會投資的政策角度來去談，那最關鍵的是，我們要怎麼說服擁有一間房產的人說，政府所做的政策都沒有針對你，不會對你造成負面影響的同時，還是有助於年輕人的。

在未來改革方面，我們有五個具體的建議。首先，應該想辦法讓房市降溫，現在我們的金管會、央行的作為也是設法讓它降溫。第二，房市降溫的同時，我們應該有囤房稅的機制，而這個機制最終的目的是讓那些空屋進到租屋市場，把租屋的市場變大。第三，我們也要開始促進租屋市場透明化。第四，同時我們要再配合一些制度，降低租屋族的負擔。最後，我們社會住宅還是要持續興建。以下用很快的時間，講解各項改革建議。

縮金流：抑制房市炒作 緩和世代矛盾

第一點，我們認為從2017年開始，我們的政府特別是金管會，他們透過《銀行法》第72條之2，以及《保險法》風險性係數相關規定的放寬，讓更多游資進入不動產市場。我們現在正在試圖調數據，這件事情需要檢討以讓市場降溫。

反囤房：引導空屋釋出 提供青年租住

第二點，在反囤房方面，我們的提法的確是要想辦法讓閒置的空屋進入到租屋市場。可是我們的提法不是過去談的那種地方囤房稅，而是要有一個中央版的囤房稅，我們覺得中央政府是可以依據《財政收支劃分法》第19條的立法手段去處理這件事情。這個制度最終的關鍵不是要收到錢（稅），反而是不要收到錢，是讓多屋者把房子釋出至租屋市場，不要讓房屋閒置，這才是這個制度我們最想要達成的效果。

去黑市：落實青年租屋權益保障

第三點，我們一直在談的是如何健全租屋市場？現在很多人都在談「租屋登錄」的概念，對此我們當然支持。簡單講說，我們希望的就是要讓所有的租賃行都應該公開透明，讓政府了解。事實上，我知道現在立法院包括民眾黨、國民黨都有委員提案修正租賃專法。租屋登記不是說想要做到就可以做得到，我們覺得關鍵是沒有相關的配套措施。

這裡我們最想談的是三個配套。第一個配套是一定要去處理租賃所得稅的制度。目前台灣的房東有90%都是個人房東，個人房東的租賃所得跟綜合所得稅加在一起會產生累進的效果，再加上台灣有很多房東都是有本職的「兼業」房東，所以我覺得稅的部分要來評估、考慮是否要採取租賃所得分離課稅。

另外我覺得搭配兩個很重要，就是鼓勵房東誠實登錄。如果你誠實登錄，過去的逃漏稅我們可以有個大赦條款，讓過去的逃漏稅全部既往不咎。但我們同時要搭配有獎金機制的吹哨條款，鼓勵房客檢舉逃漏稅房東，例如在你不租的時候可以檢舉房東，說他以前都不讓你進行租屋登錄等等。

保障租屋族市民權

第三個非常重要的配套，也是我們想今年特別想呼籲政府嚴肅看待的是租屋黑市對於市民權的剝奪。現在租屋市場的黑市，不光是一個租屋問題，我認為這基本上違反憲法，乃至於是兩公約精神裡面對於國民參政權、選舉權，還有對於國民福利權也產生一種嚴重的不公平。簡單來說，這個制度就是讓沒有房子的人，在選舉權，以及各式各樣的福利裡遭受到了剝奪。

所以我一直覺得說，我們要非常認真地想一下這件事，特別是在台北市。因為台北市最近在講說名目上的戶籍人口減少了，且已經在討論說未來可能會少1個副市長、2席議員。可是我講過，實際上住在這個城市的人，約有20萬的租屋族他們的權利問題都沒有被好好地去思考和解決。所以我覺得這件事情大家應該好好地思考，不光只是從租屋角度，而是從一個年輕人基本的公民參政權，以及他本應享有的市民權或福利權、社會權的角度來思考。

降負擔：降低青年租屋經濟負擔

現在的稅務制度本來就會讓租房子的人可以抵稅，可是為什麼不容易做得好？因為市場不健全，抵稅的制度就不容易落實。把市場健全做好，接下來就可以把抵稅的制度做好。另外，如果我們的市場健全，也可以像歐美，它們甚至可以透過一些方法把房東的稅務抵減跟租金的管控連結在

一起。這個方式並非是強制性的，而是如果房東願意配合調整合理的租屋規則時，他就可以享有像囤房稅或是所得稅的相關減免。我覺得台灣應該來思考這樣的問題，但是前提都是在於租屋市場能夠完全透明化、被納管。

要承諾：輪候制確保社宅持續興辦

最後，住宅政策是一個複雜的、延續性的政策，例如社會住宅。台灣最大的問題就是換人換黨的時候，政策就不在了。全世界的社會住宅，從來不可能在某一任市長或某一任總統任內就可以把它蓋出來。你看國外的社宅經驗，他們都蓋了半世紀左右，而那些國家在這半世紀或更長的時間，不知道政黨輪替多少次？市長輪替多少次？但為什麼這個政策卻一直在進行？

我們自己的分析是，他們背後有一個非常重要的社會基礎來推動社會住宅持續興建。它的社會基礎不是建立在每一任市長或總統的選舉支票，而是建立在一個社會基礎上。什麼基礎？即他們的社會住宅都是輪候制，這點很重要。全世界應該除了台灣是用抽籤入住之外，國外基本上是不抽籤，而是採取輪候入住制度。

假設今天在場的人都是輪候戶，那你們就會每天監督市政府，因為當政府不斷地蓋，你的等候號碼就不斷地往前推，也許再幾年就會輪到你進來住。這是一個非常關鍵的事情，原因是我們無法每次都寄託某個人在選舉時去承諾要蓋幾戶社宅。

關於輪候制，我們也開始研究更好的做法，例如香港、巴黎都有輪候制度。不光是這樣，你可以想到的歐洲國家，例如英國、荷蘭也是。社會住宅只要做得比較多、比較成熟的國家，基本上都是採社會住宅的輪候

制。因此，從民眾的角度思考，我們應該訴求政府建立一個這樣的制度，而不再等待某一個人選舉時的競選承諾。

小結

當前的高房價問題很多，該解決的事也很多，可是我們還是認為年輕人或年輕世代在這個結構裡面是目前受害最嚴重，最應該被關切的群體，如果真的願意解決這個問題，其實要有很多的做法。我覺得除了社會住宅之外，最優先的應該是先把租屋市場做好。

怎麼把租屋市場做好？我們一定要把租屋市場擴大。因此，我們覺得一定要推行囤房稅改革，讓很多空屋進入租屋市場，同時健全租屋市場，讓所有的租屋行為納入管理。當租屋行為納管後，過去很多年輕人在租屋權益上的受損就會獲得解決。最重要的是，租屋黑市問題你不解決的話，還會傷害到年輕人的政治權跟社會權，租屋族沒有戶籍這件事是一個非常不公平的社會剝削，大家應該重視這件事。

最後，社會住宅還是要持續興建，但要持續興建，並非是要逼哪個候選人承諾，而是台灣社會如果真的覺得這是一個值得繼續推行的政策，那我們要不要來思考建立一個比較穩健的輪候制，通過這樣的社會基礎，讓社會住宅政策可以繼續地、穩健地往前推。我的分享就到這裡，謝謝。

第二場次：稅制合理化改革

主持人引言

主持人：蔡壁如 立法委員

台灣房市長年來存在有「三高」，即「高房價、高空屋率、高自有率」三者並存的矛盾現象。按理來說：高房價，空屋率就不會高。因為高房價意味著閒置成本高，若能出租獲取租金收益，理應出租而非空置。高空屋率，房價就不會高。高空屋率則表示供給過剩、供過於求，那房價理應下修才是。高房價，自有率不會高。高房價就代表買房負擔重，自有率應該不會高。

「三高」現象的同時發生，就代表著台灣房市並不正常，而是個扭曲、失靈的市場。而房地產的持有稅嚴重偏低，就是造成我們房市無法健全發展，高空屋與高房價問題持續惡化的一大主因。

台灣房地產持有成本有多低？張金鶚老師曾在受訪時，用自身案例指出我們持有稅制的不合理現象。張老師提及，他在台北市一棟市值近4,000萬的房子，每年要繳的稅（房屋稅＋地價稅）約是2萬元左右，竟與持有一輛市值百萬汽車每年要繳的稅（牌照稅＋燃料費）相當。

而當我們的稅制讓「養房要較養車容易」時，自然就會產生「有錢人不囤房是笨蛋」，導致住宅高度商品化，房子淪為投機炒商品的亂象。過去，中研院的一份「稅賦改革政策建議書」就清楚指出，我們偏低的房地產持有稅造就了「地方財稅的扭曲與不健全，甚至加速了有錢人拼命置產，而無殼蝸牛無力購屋的諷刺景象。」

面對台灣日益嚴重的高房價與囤房炒作問題，這2年多來，台灣民眾黨立法院黨團不斷向蔡英文政府喊話、提案，要修正和改革現有的「囤房稅」。

「單一自住輕稅、囤房重稅、公益出租減稅」，就是我們對於房地產稅制改革的核心理念。在推動修法的過程中，我們其實也面對到許多的阻擾與困惑，例如財政部與地方政府互踢皮球，以及現有的「囤房稅」機制，對於抑制囤房炒作的力道是否足夠等問題。

今日論壇很榮幸能夠邀請到曾巨威、黃耀輝老師，以及廖庭輝研究員，來為我們分享當前房地產稅制的問題？還有「囤房稅」的具體改革方案有哪些？

最後，再次簡單介紹一下，曾巨威與黃耀輝老師，都是財稅學界相當具代表性的權威人物，而且兩人都非常關注租稅公平與社會正義，總是不吝提供本黨許多財稅改革上的政策建議。OURs的廖庭輝研究員，則是我們這2年多來在立院並肩作戰，共同倡議居住正義的夥伴，對於我們的囤房與空屋亂象相當有研究。我們歡迎他們。

居住正義的現實與實現

與談人：政治大學財政學系名譽教授 曾巨威

居住正義問題是一個台灣20幾年來無解的一個老問題，顯然還需要更加的努力。尤其是稅制的改革，中間牽涉到非常複雜的一些因素。不管我們的建議，最後有沒有可能真正的成功或付諸實施，其實天時地利人和的因素都非常非常重要。我自己這30幾年在稅制改革過程中的努力，體會的最深。有些議題可能是我們馬上可以做的，有一些其實是需要進一步去推動跟構思。

一開始先提供一個基本的房價概念給大家看，就是我們的房價指數。大家只要看這個趨勢，自民國90年以來全國房價指數便不斷上升。另外，我們關心的人民所得方面觀察，很顯然房價上漲的幅度遠比我們賺的錢更多，這就是我們通常提到的「房價所得比」，房價所得比越大、人民買房的痛苦就越大，這也是為什麼實現居住正義的壓力會這麼大的原因。

房地價格與租稅的關係

關於房地價格與租稅的問題，在學理上我找了兩篇文章，一個是2013年Crowe的“Household renting-buying decision-making model”，一個是2010年Allen and Carletti的“ Theory of real estate price bubbles”。

Crowe的文章基本上是用所謂“Renting-Buying”的這個概念，就是我們居住的需求可以透過租屋或買房來達成。因此我們在做選擇的時候，要去考慮是租屋划得來、還是買房划得來。在做決定的時候，基本上我們希望都能夠維持平衡來決定我們最後到底是買還是租。因為擁有房子本身需

要有使用成本，而租稅當然是使用成本之一。因此租稅因素的改變，就會改變了我們買房或者是租房的決定，這是第一個為什麼我們說要談租稅的因素。

第二篇文章所提到的“price bubbles”，就是「房價泡沫化」。這個理論所提到的就是在房價的變化過程裡面有normal times跟bubble times，會產生泡沫的原因，當然就是因為投機性的投資客太多，所以使得房市價格飆漲。平時房價應該反應出來的是基本的價值，但是如果在bubble times發生的時候，它代表有很多的投機客。因此，如果我們可以把投機客的行為抑制住，那泡沫化的情況就不會發生，或至少減輕它的發生。在這個意義上，用課稅來規範投機客的行為，當然就很重要。

透過這兩個學理的介紹，是為讓大家很快速地了解，為什麼關心居住正義的時候，要提到稅制一定要合理、一定要健全，主要是它本身之於房價就是一個很重要的影響因子。

近年房地稅的改革經驗

我自己本身在2008年的時候，擔任了賦稅改革委員會的副主任委員、2012年開始做了4年的不分區立法委員，這段時間做了許多相關的研究，也在立法院裡做了一些事：

- 一、在2011到2015年間，施行的「奢侈稅」。所謂的奢侈稅，就是特種貨物及勞務稅，其實是針對交易課稅。所以如果房屋或土地短期的交易一年以內它課15%，兩年以內的課10%，兩年以上的才不課稅。

二、大家熟悉的囤房稅，就是對擁有3棟以上房屋的人課多一點稅。然後中央跟地方都爭執不休，中央說地方都不好好認真執行，地方就會解釋說自己也有很多的顧慮。

三、2016年的房地合一稅1.0版，最近也剛剛通過房地合一稅2.0版。

透過這三個案例可知，跟居住正義有關的稅其實有三大類型，第一個類型叫交易稅，就是奢侈稅，在交易的時候課予很重的稅，增加交易的成本；第二個類型的囤房稅叫財產稅，就是在持有者擁有的期間，讓持有的成本很高，讓持有房產的負擔增加；第三個類型是所得稅，將交易、買賣的獲利課予很高的稅。總結來說，房地合一稅就是所得稅的概念、囤房稅是財產稅的概念、奢侈稅則是交易稅的概念。

未來的房地稅改革

雖然我們努力地希望能對居住正義問題做一些改善，但顯然改善的情況還沒有達到理想的境地。我個人認為未來房地稅改革應該有加強版！

第一種做法是，房地實價課稅應用範圍的再擴大。在實價登錄的制度已經實施了以後，房地交易價格有一個實際的紀錄，目前取得實際價格的機會跟正確性就很高，但是我們課稅的稅制還是跟不上。我們課稅的規定裡面，還有很多老的觀念在裡面，沒有好好利用現在取得的實際價格資訊，所以我建議實價課稅的範圍要再擴大，以下有兩個方法可以做：

一、契稅買賣契價之定義改按實際交易價格

房屋買賣交易目前要課「契稅」，但是契稅目前只課房屋不課土地。再者，契稅的稅基，是採用房屋評定現值的價格來計算，這跟實際的房屋價格差很多，所以現在雖然有契稅，但卻沒有跟上實價課稅的概

念。在這種情況下，很顯然沒有辦法反映出交易者應該承擔的合理交易成本。所以如果可以把契稅按照房屋的實價來計算，顯然馬上可以產生效果。

二、將開徵土地增值稅區域之土地納入契稅課徵範圍

我們土地買賣部分不繳契稅，稅法不課契稅的理由叫做「已經課土地資增值稅」，但是土增稅跟契稅其實是不同的屬性的稅，不應混為一談。當然過去我們談到土地時，因為土地在理論上背負著很大的政治意識形態跟歷史包袱。其中牽涉到國父遺教、牽涉到孫中山的想法，所以這中間很複雜。但是在現代的情況下，其實都應該要快速的改變，土地買賣的契稅也應該是我們要去考慮，擴大實價課稅的應用範圍。

第二種做法是創設中央房地臨時或特別稅。雖然目前我們有囤房稅，不管地方政府的執行狀況好不好，但其實中央政府本身的責任，相對是更大的。在目前施行囤房稅的過程裡，我們每次要求中央政府好好督促地方政府做得更好時，中央政府都會推說：「這是地方決定，因為它是地方稅」。如果我們把房價、居住正義的問題看成是中央應該負責的政策責任時，其實沒有道理把責任推給地方政府，由地方決定的地方稅來承擔一切的責任。所以我就建議，如果把居住正義看成是一個全國一致性的政策目標的話，那這個時候就應該擺脫現在囤房稅是地方稅的侷限，由中央政府來承擔責任。

對此，可以制定一個臨時稅或特別稅的中央政府國稅，姑且把它叫做「中央囤房稅」，這樣的話就可以超越地方稅的牽制。這樣的一個政策如果可以實施，直到房地的價格恢復正常，或者是居住正義的實現可以完成，當然中央就可以不用再去課這樣的稅，回到正常的地方稅處理。我希望我

們能夠突破目前地方政府都沒有真正落實國房稅的困難，面對困難，中央就應該勇於承擔這個責任，開徵中央房地臨時稅或特別稅（中央國房稅）。

第三種做法，是房地合一稅的改革再精進。我們的房地合一稅，不管是1.0還是2.0版本，採用的計算方式叫「稅基合一」，我的建議是未來逐漸要往「稅額合一」的方式走。

現在的1.0或是2.0版的做法，雖然是一個改革，但是還要繼續努力改革。努力的目標在於，未來應該要讓「房子跟土地合一後全部所得稅稅基」乘以稅率，得出「所得稅總額」。讓房地交易真正所賺到的資本利得，是由所得稅來主導。在一切由所得稅主導以後，接著再把土地增值稅已經繳的部分扣掉（所得稅總額－土增稅額＝應納所得稅額），即是所謂從「稅基合一」邁向了「稅額合一」。

當我們把房地合一的全部稅基都當成是資本利得，回到所得稅的系統去掌握時，土增稅的地位跟角色就會更縮小，就會是「房地合一3.0」。等到有一天，完整的資本利得制度把土增稅取代掉，就根本不用再課土增稅，實現「房地合一4.0」。

第四種做法，我更大膽地提到另外一個制度，就是財產稅應該也要房地合一。為什麼我們的土地跟房屋現在都要分開計算課稅，到最後把大家都搞不清楚，現在房子到底價格多少，土地到底價格多少？既然從所得稅的部分可以房地合一在一起，我們也應該嘗試把財產稅做房地合一。當然房地合一制度的設計，在財產稅裡面會比所得稅的部分更複雜。

我最近正在做的一個研究，以新北市的資料當例子，就大膽地去設計財產稅的房地合一。我採用的財產稅房地合一方法，跟前面講的，從稅基來處理的所得稅房地合一不一樣。因為財產稅的處理的方式，沒有辦法由某

一個稅的稅基來涵蓋另外一個，所以我就想到了用「最低稅負」的概念來處理，就是把房地合一算稅基，然後去計算一個比較合理的租稅負擔。

我們現在的所稅稅制裡面也有一個「最低稅負」的概念，我就用這樣的一個「最低稅負」的概念引入房地合一的財產稅中。最後的結果就是地價稅跟房屋稅還是照交，但是按照現在方式算出來的地價稅跟房屋稅，如果納稅人繳的總數低於房地合一以後的財產稅「最低稅負」門檻的話，那納稅人就要補繳到最低稅負的門檻。

最後一種做法，就是採行綜合所得稅「扣除總額遞減機制」(phase-out deductions)。台灣目前的租金支出扣除額為12萬元，其實不敷租屋族實際需求，巢運的朋友是希望能夠提高扣除額到30萬，然後把列舉扣除的項目挪到特別扣除去，保障租屋族一定扣得到。

但是我要告訴各位，我們在綜所稅裡面碰到的扣除額爭議每一年都有，每一屆的立法院，所有立委加總起來都有30、40個案子在處理《所得稅法》第17條的條文，即專門在談新增扣除額項目。

台灣每天有這麼多人在上班，為工作打拼，為了增加工作能力，還要去學習、進修。學習需要成本，這些成本為什麼不能當扣除額？或者勞工需要休閒，去參加文化、體育活動也需要花錢，為什麼這些費用不能扣除？因此各種所得稅要扣除的名目跟項目，在每一屆的立法院中都會被提案、討論。類似的案例其實非常多，例如目前人工生育的費用在報稅時，不能列為醫療生育費用被扣除，但在政府鼓勵生育下，我們是否有需要將人工生育改為特別扣除額呢？但如果每一個新增扣除額的項目都成立，那政府怎麼承受得了？國家整體的稅收怎麼辦？

所以巢運在提出「租金支出扣除提高金額到30萬」建議的時候，財政部第一個反應是「這樣子稅收損失很多」。針對財政部的反應，我提的解決方式很簡單，就是採行綜合所得稅「扣除總額遞減機制」(Phase-Out Deductions)。個別的扣除項目我們可以稍微更放寬一點，納入更多的需求。同時，考量稅收的損失，避免對稅制的破壞，我們需要回到機制的設計來控制。可以設計一個總額扣除額的限制，而且是隨著所得越高的人，能夠扣除的總數就遞減，要繳的稅就越多。

換句話說，它的概念就是，壓縮高所得者本來所享有的那些過多的扣除額，然後開放給一般的市井小民使用，用於各種生育、文化活動、學習的需求，以更多元的方式來滿足市井小民在申報綜所稅時，對於扣除額的真正需要。因此巢運的朋友在提租金扣除額的改革方案時，應該更進一步提出我的建議，考量一種更周延的做法。

租稅改革是達成居住正義的「必要條件」

我自己是學財稅的，所以當然強調租稅改革，也做了一輩子的努力，但是居住正義的問題，就算實現租稅改革，也不代表居住正義就實現了。因為租稅改革不是解決居住正義問題的一個「充分條件」，不是把它完成了以後，就沒事了，但是你不做它不行，所以它是一個「必要條件」。

雖然解決了租稅問題，不一定代表居住正義的問題都沒有了，但是就社會改革的角度來看，如果你沒有把租稅的制度弄完整、周延，它基本上就會妨礙居住正義的實現。

房市問題與租稅改革

與談人：黃耀輝 台北商業大學財政稅務系教授

我今天要報告的題目主要是談居住正義跟租稅改革裡面的三個重點：一是「囤房稅2.0」，就是所謂的囤房重稅；二是出租輕稅，要鼓勵房東出租，不要房子空在那裡浪費，讓年輕人住得到、住得起；三是房東出租房屋要強制實價登錄。我相信透過稅制，還有租屋強制登錄，財政部跟內政部若願做這方面的改革，會有助於我們居住正義的實現。

房市問題肇因

現在房市問題的肇因，主要有三個：

- 一、持有的成本很低，房屋稅、地價稅稅負很低，拿各國的稅單跟我們台灣的房屋稅、地價稅的稅單做一個比較，會發現台灣簡直是持有房屋土地的天堂，因為稅太低了。
- 二、房地交易獲利的所得稅負很低，造成短進短出、投機交易。持有成本低造成囤房，而囤房又造成空房很多、房東寧空不租，造成很多租屋市場的供給量不足，年輕人住不到。
- 三、租屋制度不健全，買不起房需要租屋的年輕人，卻要面對租金不斷調漲。

現在房屋的供給實際上是大過於我們剛性的需求，所以造成很多的空屋。台灣的空屋至少有118萬戶，雖然空屋這麼多，但房價偏偏很高，人民薪資又很低，因此房價所得比很高。台灣房價所得比在全世界大概是前十名左右，所以我們算是房價問題很嚴重的國家。空屋這麼多、房價又很高，就是不合理的現象。

這樣不合理的現象造成很多弱勢的年輕人買不起房，就算買得起房屋的人也會變成房奴，負擔沉重的房貸，讓生活品質很差。不斷地惡性循環，造成現在很多年輕人不婚不生，導致台灣人口負成長，社會出生率低於死亡率的「生不如死」現象已經2年了。但是即使狀況這麼差，房價依然照漲，因此目前的房市問題真的非常嚴重。

這也印證了最近巢運組織的問卷調查結果。調查發現過去5年內年輕人買得到房屋的人只有2.7%，想在未來5年內買房屋的人不到5%。然後買到房屋的人，大部分都被房貸壓到喘不過氣來，不婚不生。

住宅價格指數及全國房屋可能成交指數從2016年起，就開始陡升。其次，房價所得比在長期來看，房價成長速度超過所得成長。再來就是，短期內我們看到2019年起房價漲勢就開始加快了。接著看到的數據是，房貸的負擔率持續上升，這個數值越來越大，代表越多人變成房奴，被房貸壓得透不過氣來。最後，租金指數連續12年上漲，從來就沒有回頭過。

要解決房市問題，當然就要對症下藥，對症下藥的話當然是要透過稅制改革來提高持有成本，或交易成本。如果稅負提高，做合理改革的話，囤房的人就會釋出空屋。釋出空屋之後，就會讓我們房市的供給增加，有助於房價下跌，或至少比以前更有希望買得起。然後租屋供給的增加，也會讓人租得到房子。另外一個部分就是要讓人租得起，這需要透過政府在健全租屋市場方面的住宅政策手段來實現。

台灣房屋不動產持有稅世界最低

為什麼我會說台灣的房地產持有稅全球最低？我曾經藉由財政部的一個研究計畫，透過同學、朋友、親戚等等，幫忙到全世界各國蒐集房屋稅稅

單資料。最後我們通過比較得到一個結果，就是台灣的房屋不動產持有稅大概是全世界最低，大概是0.3%到0.09%。

看看各國，新加坡有效稅率大概是0.17%到0.36%、美國大概1.1%、日本東京0.2%、加拿大0.27%、倫敦0.38%。澳洲有效稅率跟台灣比較接近，所以炒房炒得很嚴重。另外，在台灣持有一間3,000萬的房屋，繳的房屋稅加地價稅，合起來才不到9,000多塊。相較之下，在台灣光一台2,000c.c的國民車牌照稅就要繳1萬多元。我們不動產的持有稅真的是太低了，因此才會有囤房的問題。

落後於囤房成長速度的稅制

針對這個房市不健全的現象，我們的政府做了什麼？在馬政府時代有提出奢侈稅，要去抑制短期投機交易。後來也開始有「實價登錄1.0」、「囤房稅1.0」，到了蔡政府上台之後，歷經7年才從「實價登錄1.0」進化到「2.0」。但「囤房稅2.0」到現在還是遙遙無期，租屋稅改到現在也幾乎沒有改革。

在租屋稅改這部分，我認為這個光是給房客更多的租金扣除額是不夠的。因為房東還是強勢的一方，礙於房東不想繳稅抗拒讓租屋行為曝光，所以很多民眾租屋都享受不到現有的租金扣除額。過去所得稅裡面享受到房租列舉扣除的只有2萬7,000多戶，租屋的人大概有100多萬人，100多萬人這個數字還是低估的，但是享受到租金扣除的還是少數，所以代表租屋稅改勢在必行。

另外一個部分就是囤房稅，「囤房稅2.0」到現在都遲遲沒有進展。一些公益出租獎勵的制度也只做了一半，乏善可陳。囤房部份，根據財政資訊中心的相關資料，在2013年到2019年之間，也就是囤房稅施行之前，到

囤房稅施行了4年之後，這6年之間有106萬戶新的房屋蓋出來，其中四分之一都是多屋族去把他搜刮一空，囤房問題越來越嚴重。

2019年囤房族（持有4屋及以上者）就有31.5萬人，囤房164萬間。然後全台灣持有4戶以上的人數只占全國4%，卻持有了全國14%的房屋。如果把持有3戶的人（占全國約6%）也算進去，等於10%的人持有台灣至少四分之一的房屋，即全台灣約有四分之一的房屋，都被囤房族霸占走了。

然後我們再看過去持有房屋「戶數」成長最快的，還是多屋族。也就是說，不管是人數還是戶數，都顯示囤房族的房屋數成長率最高。這代表財富集中的問題越來越嚴重，內政部自己的資料也顯示，法人囤房比個人更嚴重，平均一家企業持有住宅的房屋有25間，所以內政部當然應該要配合財政部一起來做稅改。而囤房現象對居住正義最大的傷害就是，經濟優勢者妨害弱勢者的基本居住人權，而且隱藏房市供過於求的事實。

所以「囤房稅2.0」勢在必行，但是我們財政部一直找理由推託，不肯實施。到今年初財政部已經擺明「任內不要期望有囤房稅的改革」，所以我也曾經在報章上點名財政部蘇部長都是在「裝稅（睡）」。

房產稅改方向

就是因為財政部不願意把財產做全國歸戶，所以地方政府都沒辦法掌握囤房族在其他縣市持有的房屋問題，那中央政府又不願意提供這個資料給地方政府作為課稅依據，導致這個囤房稅對於多屋族一點效果都沒有。

我認為囤房稅2.0最關鍵的部分，就是要進行全國歸戶，全國歸戶後，囤房族財富集中的情況就一目了然，然後稅率再由中央政府來統一制定，也就是要施行「中央囤房稅」。

另外我們租屋制度並不健全，對於租屋權益保障不足，導致房東拒絕房客遷入戶籍、拒絕房客申請租屋補貼、申報租金抵稅，只要房客主張權利，房東可能就會拒絕續約。再者，就是租屋黑市，還有房東寧空不租、閒置浪費的問題。

我認為健全租屋市場，解決租不到與租不起的解方有兩個部分。第一個部分就是興建只租不售的社宅來照顧經濟弱勢，讓經濟弱勢享受很便宜的房租，租不到的問題就可以解決。

第二個部分就是對囤房課重稅，房東就會釋出房屋。釋出房屋有兩個好處，第一，個如果他把房子賣掉就會讓房價下跌，如果租出去就會讓租金下降。然後配合出租輕稅政策，就讓房東有誘因不要再像過去一樣逃漏稅。現在房東至少有七成都沒有申報過所得稅，如果我們給房東輕稅，房東就會願意把房屋出租出去，那就有助於租金的下降。

最後，改革還要搭配出租強制登錄此關鍵措施。而強制登錄一定要搭配「吹哨制度」跟「租稅大赦」，就是紅蘿蔔跟棍子都要一起實施，雙管齊下。首先，「棍子」就是囤房重稅搭配吹哨制度，鼓勵房客檢舉房東逃漏稅。然後透過房客租金改列為特別扣除額，還有提高扣除的額度，房客就有很積極的誘因來檢舉房東逃漏稅。

再者，也要給房東紅蘿蔔，給予出租的房東輕稅。然後配合租稅大赦，如果房東在特赦期間願意誠實參加出租登錄，過去的逃漏稅就既往不咎。相對的，特赦期限後的房東逃漏稅就要追究。這樣的話，租屋黑市問題就可以迎刃而解。

空屋與囤房稅趨勢與「囤房特別稅」倡議

與談人：廖庭輝 OURs都市改革組織研究員

謝謝大家。在兩位老師的後面報告，實在是很惶恐，也感謝有一個機會可以讓我分享我們目前對於囤房問題的一些數據收集與觀察，以及具體的倡議目標。

囤房稅：房產持有稅的階段性改革

為什麼要推動囤房稅？其實囤房稅是房產持有稅的階段性改革。事實上我們的住宅問題是很複雜的，包含購屋、租屋跟住宅相關的補貼、社會住宅、包租代管等等。然而，目前青年跟社會大眾遇到的居住困境是買不起，租又租得不好，因為是租屋是不穩定的，而且租金可能隨時波動，你不太能夠確定3、5年後，你是不是還可以住在同一個租屋裡面。另外，社會住宅其實還是很不夠，因為我們太晚開始了，所以即便社會住宅目前已經在穩步的推進，但是它還是沒有辦法去取代市場面的改革，包含購屋市場跟租屋市場。

政府過去所做的稅制改革，包含「房地合一稅2.0」，以及最近正在立法院躺著的《平均地權條例》。基本上政府處理的多半是炒作導致的「增量」問題，而非去處理持有成本過低所造成的「存量」問題，因此是無法改善及處理目前的大量空餘屋的現象。

不合理的大量空餘屋，在高房價之下會出現許多問題。第一，供需無法接軌。照理來說，高房價跟空餘屋過多不該同時出現在一個經濟體裡面，因為理論上如果房價變得很高，持有稅也應該要繳得很高。第二，如果空餘屋數量變得很多，代表市場供給過剩，房價也不應該要高。可是台灣整體稅制的問題，造成空餘屋跟房價雙高的現象。

最後，空餘屋甚至會進一步導致租屋市場失衡。由於高房價不斷漲，且租金報酬率、持有稅低，代表房子比起出租，不如將它空置，待過幾年房價飆漲之後再賣出。這樣的想法造成了整個租屋市場的失衡，居住更加不穩定的惡果。

台灣的囤房狀況到底如何？

我稍微描述一下現今囤房與空屋閒置的狀況到底有多嚴重。這兩年來，我們不斷地與財政部交鋒，要求有關囤房與空屋的直接數據。儘管相關數據常有缺漏，但我們還是可以從各種間接的數據中看出端倪，推測出台灣近年來房產的集中狀況正在不斷惡化。

第一，在2015年到2020年之間，住家用房屋增加的戶數是52.6萬戶，增加戶數即，過去這一塊地沒有這些房屋，而現在冒出來新的住家用的房屋。那這些新房屋有多少是被一般的少屋族買走，有多少是被多屋族買走？我們可以看到作為公益跟出租使用，或者自用的人是買走了46.5%，非自住是買走了53.5%。所謂「非自住」最核心的定義就是，以配偶加未成年子女作為一個單位下，你持有3間（含以內）的房子，如果超過到第4間的話，一定就是非自住了。因此我們可以大致理解，近6年來，新增的房屋過半都被多屋者買走了。

第二，2015年到2020年台灣持有非自住住宅的個人，從33.6萬人上升到50.2萬人，平均年增率7%。由此可知，房子往多屋族手上集中，是一個很明顯的趨勢。第三，擁有越多房子的人，持有房產的空屋率就越高。內政部常常跟我們說，空屋都在一屋族的手上。而那些空屋都是偏鄉、祖厝、老宅、破舊，都是所謂的「非自願空屋」。然而，事實上目前的空屋率最高的，都是新房子。

根據不同的統計數據，台灣目前的空屋率在10%上下在波動，但是我們可以看到的就是5年以下新建住宅的平均空屋率高達37.16%，所以很多空屋是新房子，而且多屋族持有的空屋又更多。

如果持有10房以上的多屋族，若持有未滿5年的新建住宅，他就有61.9%是空房子。由此可知，多屋族繼續購買新的房子是準備要繼續下一步的投資，並非所謂「非自願空屋」、「祖厝」、「破舊老宅」。然而，我們的政策無法處理多屋族已經購買的空置房屋，這個就是現在政府改革的一個困境。

囤積空置與高房價的惡果

如前所述，囤積空置跟高房價會產生惡果，包含房價的飆漲，以及租屋需求的提升，因為越多人買不起房，隨租屋需求的增加，就會進一步推升租金。目前政府提供的租金指數被很多人批評是不準確的。根據台大碩士生李祖福自591租屋網擷取了100多萬筆真實的成交資料，排除掉重複、極端值後，做出一個比較準確的的租金指數。

我們可以看到從2016年第1季到2018年第4季，全國的租金漲幅約是8%左右，但是這兩三年以來，全國的租金指數漲幅飆升到17.7%，遠比前面的幾年還要更多。因此可以總結出，近年來的租金確實是在飆漲的。

面對「租金投報率」跟「房產持有稅」雙低的一個現象，屋主在租屋需求增加的時候，並沒有增加租屋資源的供給，進一步造成租屋市場的供需失衡，變成一個更全然的「賣方市場」。「賣方市場」的意思是，當租客跟房東說要設戶籍、領租補、要殺價、修繕等等，房東都可以回租客一句「不爽不要租，後面很多人在排隊。」因此即便法律上有規定租客之權利，但房東是不講這些的。租客與房東權力的失衡，就會導致租屋市場失衡，

進一步造成了居住的不穩定，而居住的不穩定就會連帶影響到社會上各種外部成本。因此，這個問題是必須要解決的。

房屋稅條例現狀

目前《房屋稅條例》第5條針對「非自住」的房屋給出一個稅率區間「1.5%-3.6%」，且授權地方政府可以制定差別稅率。自住或是公益出租人，例如租給包租代管、租屋補貼的人，是1.2%的房屋稅率。那其他的非自住房屋稅率就是1.5%到3.6%，這是中央政府給的稅率區間，各地方政府可自訂差別稅率，而有的地方政府是不管你擁有幾間，即便像大富翁一樣買整排的房子，都是課以1.5%的稅率，但像台北市非自住到了第3間以上，稅率就會達3.6%。

「非自住房屋」有3種定義，包括「房屋無出租使用」、「供本人、配偶或直系親屬實際居住使用」、「本人、配偶及未成年子女全國合計3戶之內」。但由於出租黑市與實際使用並不會查核，實務上大多數的非自住房屋就是指持有3戶以上。

架構在現行房屋稅的囤房稅之侷限

架構在現在的房屋稅的囤房稅，他是有一些侷限的。第一，例如不動產除了房屋稅以外，也有地價稅。很多老房子價錢高是因為地貴、而非房子貴。因為房子的房屋評定現值是會不斷地衰減的，但是土地反而有可能不斷地隨著稀缺性而上漲，所以我們原本的囤房稅是沒有考慮到土地的。

第二，如果稅基不動，稅率的拉高效果有限。因為我們的稅基與實際價格脫離的非常遠。以地價來說，實際上目前繳稅用的稅基，大概是實際價

格的8%而已。相當於1,000萬的房子裡，到最後可能只以80萬當作稅基而已，然後再乘以稅率，所以稅基與實際價格的差距是非常大的。

第三，若稅基進行合理的調動，重點在於地價。然而，要讓整個稅基提升其實非常困難，例如台中市政府前幾年大降了20%的公告地價，幫很多有錢人減稅。總之，稅基合理調動在地方政府的層次，很難去處理這個問題。

第四，許多時候政府的改革目標會矮化，從「空屋釋出」變成「酌增稅收」，但理想的囤房稅是不會希望以財政收入為目的，而是希望改變房市。例如，房地合一稅就是屬於不希望增加太多財政收入的稅，因為房地合一稅課徵最多的就是短期交易買賣賺的錢，所以如果某一個時間段裡面收了很多的房地合一稅，其實就代表大家都在那個時候炒房，只是分紅給政府。我們提的囤房稅是希望，你為了不想去繳這個稅，而去改變房屋空置囤積的情況，這個才是我們的政策目的。

地方囤房稅是「無效的反挫政策」

目前在很多地方吵得沸沸揚揚的地方政府囤房稅，我覺得絕大多數都是無效的反挫政策。以台南為例，依據該市統計資料，占比最大宗的「鋼骨混凝土」等級之房屋，平均的房屋現值為74.77萬，所以目前台南市的地方囤房稅推動的結果，因為只課徵少量的錢，比原本多出幾千塊的稅收，對有能力購屋至少4間的高資產者或投機客，並無法產生改變房屋使用狀態的效果。

台南市囤房稅估計是每年約增加1億元的稅收，但反而造成既收取囤房稅，房價也沒有掉的現象，導致日後大家都不再信任囤房稅，認為這是一個無效的、反挫的政策。

那也有人說，若從中央把稅率區間拉得更大呢？這是目前立法院多個修法版本的共同思路，例如把最高稅率擴大至5%或10%，其力度自然較現行1.5%至3.6%的稅率來的大，但效果仍然有限，且過高的稅率恐有違反比例原則之爭議。

由於我們目前商業使用的房屋稅率是3%到5%，若非自住房屋超過了商業用的房屋，這結果就會很麻煩。住宅用房屋的稅應該收的比商業用的房屋多嗎？即便真的無視比例原則去設置，讓住宅用房屋的稅率高於商業用的房屋，結果就會導致，有人會說「我家就是在做網拍的工作室」，把房屋變成商業用，以迴避較高的稅率。因此，我們認為以《房屋稅條例》作為架構的囤房稅，是有它的侷限性存在的，很難再往前推了。

財政部的主張是托詞也是陷阱

財政部的主張，我覺得是托詞也是陷阱。財政部的說法都是「空屋、囤房的責任是地方，重點是稅基」。但若在野黨去跟隨這個論述，就會陷入幾個問題。首先，會面對到地方自治爭議，因為稅基為地方自治事項，中央並無法去干預地方的稅基。其實，曾經是有辦法的，但中央自己閹割掉了這個工具。2014年的時候，財政部公告對於地方政府的考核跟一個補貼辦法中，裡面有一項是「房屋稅收的努力程度」，然而2017年的時候政府自己把它拿掉，理由是要尊重地方自治。當可以去干預地方自治的工具被中央自己拿掉了，就等於把皮球踢給了地方。

其次，將面臨全民加稅爭議。如前述整體地價稅的稅基平均約為市價的8%，若要合理的去調整，不要說調整到跟市價一樣，就說調整成市價的一半好了，那對所有持有房地的人來說，就是全民加稅。調整稅率可針對多屋族，但稅基就涉及全民。因此，要一個政治人物提出一個幾乎全民加稅的訴求，對他來說就是一個政治自殺。

因此，中央實際上是叫地方去做一個不可能做到的事情。即便要做到，也不可能是短期之內做到，而可能就是每2年或3年調一點，逐步地追上那個速度，而不會忽然在短期內有大幅調動，因為我們整體的政治、社會情勢並無法負擔。

舉例而言，台南在2019年時曾經調升房屋標準單價，並把調升的值回溯至2001年，因此很多老房子的房屋稅也跟著上升。當時「房衫軍」便就跑去抗議，到最後，台南市長黃偉哲就選擇退守這一條路，而且反而給予了更多的優惠。

台南市當時的房屋稅約從每年可以收73億變成50億，一年少了23億的稅收。相較之下，台南市新推行的地方囤房稅，每年卻只多收了1億。在討論這些事情的時候，如果把細節的數字都忽略不看，會覺得他做了一些不好的事，但也做了一些好的事，好像可以功過相抵，但事實上功過的數額差異是非常大的。

最後，是會引發租客受害的爭議。如果屋主、房東稅賦增加，必然將轉嫁房客，那最後執政黨就會說「那我們要從長計議」。總體來說，合理調整稅基是對的，但此目標絕非短期可達成，我們需要有階段性的「囤房稅」方案，優先處理多屋、囤房問題。

「囤房稅」的另一種制度思考設計

我們認為「囤房稅」是可以有另外一種制度的設計思考，如同曾巨威與黃耀輝老師提到的，中央囤房稅是比照奢侈稅的模式，以《財劃法》第19條作為法源，採中央立法的特別稅去設定一個施行的期限，且稅收專用於社會住宅的興辦跟租金補貼，也就是「取之於地產，用之於社宅」。

那我們的認定方式，自然人部分依舊採用「配偶加未成年子女」的家庭分戶，且沿用目前3房的自有定義，避免動搖太多的制度設計。我們可以當年房屋稅與地價稅的總值為基數，去乘以家戶總持有房數課徵囤房特別稅，例如你有5間房子，那對你的第5間，就是課徵5倍的房屋稅跟地價稅總值，且根據囤房的年數，稅率是逐年累進的。法人的部份，就是非建設公司的話比照自然人認定。

另外一個是法人、自然人持有3戶房子以上者，若將房屋出租，是不是就一定會被課到囤房稅呢？不一定，且有兩種方式可以去避免。第一種是，出租後且跟政府申報。例如，你有5間房子，其中4間出租，那你就只有1間要被扣到囤房稅，如此一來也可以迴避掉轉嫁的問題。

第二種是，畫出房價相對合理地區，例如偏鄉地區，屬該區之房屋免予計入囤房數，免除所謂鄉下祖厝、離鄉空屋要課囤房稅等疑慮。至於偏鄉的定義，我建議要以鄉鎮市區為單位，因為每次在談六都的時候，除了台北市，當我們談高雄時，他就跟我談那瑪夏；談新北時，他就跟我談瑞芳，似乎那個地方都沒有繁華的地方一樣，因此我覺得要以鄉鎮市區為單位比較準確。

中央特別稅的「囤房稅」優點是什麼？

中央特別稅的「囤房稅」優點為何？第一個優點是，我們看到的3房以上的家戶，大約只占台灣5%到10%的比例而已，因此絕大多數的有房家庭不會受囤房稅的影響。如此一來便可以有效縮小打擊面，不讓整個社會都有劇烈的反對或是不安。

第二個是，囤房稅由中央做起。因此既不涉及稅基，也不涉及地方配合意願，讓責任能完全回歸到中央。

第三個，囤房稅政策讓少數的多屋者有所選擇，即只要願意出租就不會被課徵。囤房稅並非仇富的法案，是希望去改變房屋使用的模式，不是說房子很多就是原罪，要被課重稅，而是你有出租的選擇。畫出非熱區，可消解偏鄉老屋被課稅的疑慮。

此外，正因為是空屋才會被課稅，因此只要出租了就不會被課稅，也就不會有租金轉嫁的問題。囤房特別稅能夠有效增加租屋供給，有助租屋透明、租金平抑與包租代管政策的推動。同時，我們也會有一個適時的退場機制。因為，長期來說，我們亦認為正本清源，還是應該要讓稅基健康地成長，因此我們透過特別稅，為了稅基的成長留出改革的時間。

國外經驗怎麼做？

事實上，這種「中央特別稅」的模式並非獨創，如法國早在1998年的時候開徵「住宅空屋稅 (Taxe sur les Logements Vacants)」，只適用於居民人口超過5萬且住房供需明顯失衡、存在嚴重住房困難（如租金過高、租賃住房供應不足）的城鎮。這項法令旨在鼓勵投資人、房東在租賃市場上多提供住房。

住宅空屋稅的計稅依據為應稅住宅的租金價值，稅率採用隨空置時間增加而遞增的累進稅率，第一年稅率為12.5%，從第二年起稅率為25%。這是一個怎樣的觀念？舉例來說，在台北市一個月租2.5萬的房子，在被課徵囤房稅後，第1年要繳3萬多的稅，到第2年要繳7萬多的稅。也許對於很多大戶來說，這樣的囤房稅還是沒有差，但對一般人來說，採行累進稅制的作法會讓他們痛到寧願把房屋出租或者賣掉，去改變持有狀態。因此，說囤房稅沒有用的要先問，這個稅是不是重到，讓人願意去改變他房屋使用的狀態？

國房稅檢驗政府改革決心與智慧

我們要問的第一個問題是，國房稅的目的到底是什麼？是增加稅收？還是為抑制空屋跟囤房？我覺得這個部分是必須要被辯論清楚的。其實很多地方議會在討論地方國房稅的直播我都有去看，他們在辯論的也是這個問題。

第二個是國房稅跟房地產持有稅制改革的關聯。之前我們一直在倡議中央國房稅，財政部的回應都是「地方開始在做了，我們就再看看地方國房稅的效果。」然而，財政部的說法似乎是在講說這是兩種不同的路徑，一種是《房屋稅條例》的，一種是我們提的「中央國房稅」，然後是A、B兩種不同的路，可我要講的是，它是不同階段的改革，就是你做地方這部分的改革，當然是有必要的，可是它緩不濟急，它不太可能很快地打造我們想要的正義效果。

最後第三個是，國房稅的作法，到底仍是用《房屋稅條例》模式，抑或是政府有決心，有能力可以去推動中央國房稅？以上跟大家一個簡單的分享，謝謝。

專題演講：台北市的居住正義

講者：台灣民眾黨黨主席 柯文哲

在這個假日還可以找到這麼多人上課，實在不簡單。我們今天的題目是「台北市的居住正義」。首先有兩個概念要說，第一個概念是，複雜的問題不要幻想用簡單的方法解決；第二個概念是，40年的問題，不要幻想4年可以解決，所以要有長期的規劃，用不同的方式同時去解決。「買不起房子至少應該讓人住得起，讓民眾住在可負擔而且溫馨的房子。」，這是我對居住權的基本要求。

2014年我上任時候，當時的居住狀況如何？第一，人民有租屋需求，但不是每個人都有自己的房子，要租屋。而房價飆漲的情況下，高房租、高房價，是年輕人最痛恨的。第二，台北的房價真的貴嗎？我們台北的房價有比香港比上海貴嗎？答案是沒有。第三，我們的平均收入太低了。然而，房價跟收入是相對的。其實我們的房價並沒有比香港跟上海貴，但是我們的GDP和薪資相對低，所以就覺得房價太貴。第四，我們很認真在蓋公宅。但根據統計，台北市超過12個月，沒有住人的房子是3萬6,000戶。我辛苦蓋了8年，也不過才蓋2萬戶。如果這些空房子可以進入租屋市場，是不是比去蓋公宅更有效率？可是為什麼空房這麼多？這些都是居住問題。

台北市居住困境

第一個困境，由於北漂青年遷入，所以租屋需求量大。事實上，新北市租房子的人口比例比台北市還高。其次，在過去從我上任到現在，我們平均薪資調升7%。可是我們通貨膨脹只有7%嗎？因此相對而言，我們的購買

率越來越差，這才是大問題。再者，台灣不是只有房價問題，國民所得成長太慢，薪資成長7%，但物價成長顯然超過7%，人民等於相對變得更窮。

另外，台北市的房價所得比是14.94倍，全國最高。意思即為，要不吃不喝15年才可以買到平均一間房子。常有人說，買不到房子很可憐，買到房子更可憐。然而，買不到房子，錢還可以用，你現在買房子反而變成屋奴，你一輩子要花30年去繳房貸，一生都毀了。

後來我在研究2019年香港「反送中」事件，我從不認為一條法律可以搞到200萬人上街頭。拿台灣跟香港做比較，為什麼台灣打房一直很難成功？真正的問題出自於房屋自有率。

以房屋自有率而言，台北市平均為84%，而全台灣的房屋自有率更高。也就是說，住在台北市的人，有84%的人所住的房子是不需要繳房租的，而真正要租房子只有大約15%的人，這就是為什麼在台灣每次打房都很難成功的原因。因為當你把房價打下來，是打到那些85%不需繳房租的族群，他們當然不會高興。相較之下，香港租房子的人占比約45%。因此，香港房價引起的社會運動會比台灣更嚴重的關鍵就在於，香港的房屋自有率較低。

0到1的挑戰

社會住宅到底要蓋多少？理論上是5%。我上任的時候台北市的社會住宅存量是0.67%，全台灣則是0.08%。教科書都說，社會住宅要占總戶數的5%，才能對房價產生破壞作用，量太低是沒有效果的。日本跟南韓約有6%。荷蘭則是30%多一點。我們的目標是希望社會住宅的存量最起碼要達到5%。

為什麼以前蓋社會住宅很困難？以前要蓋社會住宅，周邊居民全部抗議。例如，廣慈博愛園區今年要完工了，但我當年去辦說明會時，卻是被拉白布條、灑冥紙抗議，因為他們說蓋社會住宅之後，窮人都會搬進來，變成貧民窟。整個社區的環境就會變差，房價就會掉，所以拒絕蓋社會住宅。經過8年努力，台北市政府最大的成就之一，其實是讓台北市的社會住宅，不再是「鄰避設施」，現在蓋社會住宅，里長都會表達歡迎。

過去除了量能不足、社會認同度低，還有社會住宅籌備期程太長的問題。從開始計畫要蓋社會住宅到實際開工，最快要花4.5年。市府團隊一個任期也才4年而已，單單這個計畫就要4.5年，顯示過去政府的效率實在太差了。

困境下的房市改革

在這樣的困境下，我們該做什麼改革？組織一定要重整、架構化。複雜的問題不要幻想用簡單的方式解決。第一，要蓋可負擔的社會住宅，要注意，不是只有民眾可負擔，還要政府可負擔。有些人跟我反應，外縣市社會住宅的租金都比台北市來的低。我回應，要看蓋幾戶，如果只是蓋1,000戶以下，我也敢只收取低額租金，因為可以補貼。可是如果你蓋2萬000戶、3萬戶，開玩笑，這樣的規模是補貼不了的。

後來我才發現，在台灣蓋社會住宅，不管是中央或各縣市政府，大家都口號喊得很大聲，卻不敢蓋太多。因為蓋得少，可以做樣版工程，才可以低房租。若一次蓋幾萬戶，每年要補貼多少錢，政府怎麼受得了？所以可負擔，不只是指涉「民眾」可負擔，是「政府」可負擔。台北市政府預計

在今年會出版台北市社會住宅叢書，說明社會住宅該怎麼蓋、如何營運、如何進行物業管理。

你去看台北市最貴的帝寶為什麼出入口只有一個？因為一個出入口，保全的數量才可以下降。一旦有多個出入口，保全的數量和物業管理的價錢就會拉高。因此後來我才要求在蓋社會住宅時，在設計階段就要把後面的物業管理帶進來。將來要怎麼營運管理要有邏輯，包括停車場的出入口跟保全，你要怎麼用最低的人力營運，這就是技術問題。

除在租屋市場提供可負擔住宅，我們也利用租金分級補貼、社會住宅包租代管等措施保障弱勢的居住權益。在民宅更新的問題上，不見得要全部拆掉重蓋，除危老重建外，還可利用整建維護來改善持有住宅的環境。另外，房市要健全、資訊要公開都是重要的改革方案，因為資訊不透明、不對稱，建商當然就會予取予求。

最後一點，稅制要合理。只要房地稅不改革，所有的住宅政策都不會成功，因為錢會全部流向房產。如果拿錢去炒房地產比投資產業可以有更高的獲利率，我為什麼要去投資企業？炒土地就好了。所以稅一定要改，空屋稅、囤房稅、多屋稅，這一定要做。居住正義要成功，有一個觀念是，只關注任何單一項改革是不能解決問題的，複雜的問題不要幻想用簡單的方法解決。

台北市的社宅政策

我2014年要選舉的時候，「8年要興辦5萬戶社會住宅」我喊得很大聲，但如今要跟大家很誠實的報告，我任內真的做完的社會住宅只有2萬戶，其中已完工的約5,800戶、施工與待開工的約8,237戶，這兩者加起來約1萬4,000戶，另外靠都更和放寬容積率分回的約3,786戶。實際上，我們真的自己蓋的，在我任內開工的差不多只有1萬2,000戶而已。

但是，不要幻想一天改變這個國家。一個房子從規劃、開工、完工到租出去，大概要4年。假設每年開工2,500戶，4年就會有1萬戶同時在開工。

社會住宅要開工，除了要編預算、招標、發包，還要監工、撥款。蓋完之後還要驗收，並租出去。甚至還有你想都沒想到的問題，就是蓋到一半建商倒閉，上游拿了錢跑掉，下游廠商沒拿到錢，市府還要去善後。所以我才發現1萬戶同時在開工，已經造成台北市政府工務局很大的壓力。

因此，我後來就下令，台北市政府維持1萬戶在開工的狀態就好，不要再打高空。如果一年開工2,500戶，要蓋5萬戶要花幾年的時間？答案是20年。所以絕對不要幻想一天可以改變這個國家，但是你不做，永遠都不會成功。

每次面對到「8年5萬戶」社宅跳票的質疑，我都很誠實地講，我自己開工1萬2,000戶，加上都更分回等管道取得的社宅，加一加約2萬戶。如果我喊的「8年5萬戶」跳票，那小英的「8年20萬戶」有沒有跳票？鐵定是跳票，因為8年20萬戶的社宅目標是包括我的8年5萬戶。我都跳票，你當然也是跳票。

小英上任到現在6年，總共開工幾戶？據我所知是700戶。所以我要講一個很重要的概念，就是政治不要打高空，沒有辦法一天改變這個國家，也沒有單一方法可以改變這個國家，我們只能很扎實的往前進。

台北市社會住宅推動歷程

台北市推動社會住宅有幾大做法。第一，要多元取得土地資源，像是市有地，有時候還有地目要變更。第二，壓縮作業進程，如果從變更土地到開工要4.5年，社宅鐵定蓋不起來，所以一定要壓縮作業期程。第三，多元規劃底層部設計很重要。

為什麼台北市的社會住宅後來可以解決掉居民的抗爭？因為我們學乖了。要蓋一個社會住宅，我們會先做調查，了解這個地方缺什麼？是缺了托兒所，或托嬰、托老？是日間照顧中心還是身障照顧？是居民活動中心？還是里長辦公室？

因此，我們在蓋社會住宅的時候，地下室停車場一定給社區共用，而且有優惠的停車幣，然後一、二、三樓的底層部分，會按照這個地區的需要去設計。你要讓整個社會住宅變得「有利可圖」，對那個地區的老百姓是好的。如果你蓋一個社會住宅跟周邊的關係一點都沒有，百姓的想法會是「關我什麼事？」

第四，增加社會溝通。過去市政府在編列預算時，從來沒有把溝通列作成本。然而溝通、辦說明會都是要花錢的。以我蓋社會住宅的經驗，溝通是最困難的。例如環南市場的改建，最困難的不是施工，而是溝通。市場裡面有1,300個攤位，你要怎麼溝通到大家都同意？這點是最為困難的環

節。我們長期以來一直沒有把溝通當作成本，所以必須增加社會溝通方式。

第五，民間資源轉換使用，你要給它增加容積率看大家怎麼對分。最後，也是最重要的是創新的生活模式。舉例來說，新藥要上市要做臨床試驗，那新的社會制度上線也一定要做試驗，所以我們台北市的社會住宅有10%的住戶是利用申請的方式入住，而非抽籤。

然而，戶數要夠大，達到一定的經濟規模才能實施。所以目前為止，全台北市的社會住宅有7%的住戶不是用抽籤，是用申請，這個叫「軟硬兼施」。什麼意思？就是我現在蓋一棟社會住宅，硬體的部分為底下三層是按照地區的需要來設計。軟體的部分，就是要把人帶進來，促進整個社區新模式的發展。

台北市的社會住宅有7%的住戶他是自行寫提案申請入住，提案的內容就會是，如果你搬到這個社區要對我們這個社區有什麼貢獻？有的說他要辦親子教育，有的說他帶動田園城市。硬體要符合這個社區的需要，軟體要把人帶進來，進而促進整個社區的新模式的發展。例如大同區明倫公宅的最上層有綠屋頂，種了一大堆花草，這些花園就要有管理人。

另外，我們在健康公宅還看到有人專門做剩食，就是把那個地區的市場，每天下午不要用的，賣不出去的菜收回來做水餃。我才發現，原來做水餃是處理市場內賣不出去的菜最好的方法，因為水餃的皮是固定的，裡面包的東西可以不一樣，所以今天剩下什麼，就包什麼。在健康公宅，他們做很多水餃放在冰箱裡，除了可以做社會公益，甚至還可以賣。

社會住宅背後的戰略思維

台北市的社會住宅，不是純粹只有蓋房子，而是有整體的戰略思維。這也是台北市的社會住宅，為什麼相對其他的縣市會比較成功的原因。我們並非只有蓋社會住宅，也注重城市美學，所以台北市的公宅蓋得都很漂亮，且我們都用最有利標而非容易偷工減料的價格標。

其次，要帶進社會新模式來符合社區的需要。甚至，我們還促進台灣智慧建築產業的發展。台北市的公宅平均造價要加3%至5%，因為裡面的設計有智慧電表、智慧水表、智慧瓦斯表、智慧保全等等。

你今天去南港車站看對面那棟大型社會住宅，有1,400戶，那是台灣第一棟循環建築，它裡面的材料在70年後要拆下來的時候都可以回收、再利用。所以我們在蓋社會住宅的時候，不是純粹只有蓋社會住宅，還會思考怎麼帶動台灣建築產業的發展，是具有戰略思維的。

住宅政策下的社宅策略

活用土地資源

要蓋社會住宅，首先要活用土地資源，包括公有土地的活用，以空地興建而言包括都市計畫變更、老舊建物的改建與整建（例如出租國宅與平宅）、以及直接興建。未來15年台北市兩大最重要的計畫，一個是「大眾運輸導向都市發展」（Transit Oriented Development, TOD），一個是「市有建物及用地整合運用導向都市發展」（Education Oriented Development, EOD）。

台北市的國小、國中、高中加起來有236個學校，現在不是少子化嗎？這些學校在未來15年，約有70%的校舍要面臨改建。EOD計畫就是在改建

校舍的時候，推動以學校為中心的地區都市計畫重整，然後要把托嬰、托幼、托老、社宅等需求納入計畫評估。另一個是TOD，以交通為導向的都市計畫重整，所以我們現在在蓋環狀線，蓋完之後每一個站的都市計畫要重整。TOD與EOD將是台北市未來15年最重大的建設。

縮短作業期程，加速速度

目前，我們從發包到動工大概最快可以壓在1年。本來要花3到5年的前置作業，縮短到發包到動工最快只要1年。這要怎麼做？就一個方法，每天早上7點半晨會，進行跨局處整合。如果蓋一個社會住宅遇到居民抗爭，里長來拉白布條，誰要去處理？民政局。你到底是要托嬰還是托幼？社會局要去協調。要蓋幼稚園，教育局要出來。如果每個人都說蓋社會住宅是都發局的事，是蓋不起來的，這也是為什麼以前的政府蓋社宅要拖很久。

我的解決方法就是每天早上7點半開晨會，凡是有問題的全部進來開會，當場解決掉，跨局處整合，這就是為什麼我們蓋社宅的效率比人家高。

多元規劃

到現在為止，台北市88.64%的新建住宅基地，有規劃多元的公共服務設施，包括社會福利服務、身心障礙、長期照顧、社區活動、商業活動。最後決定是要蓋青創基地、托嬰中心，甚至是洗衣坊、超市或圖書空間，我們是因地制宜，依照社區的需要去設計、組合。「社區主義」的概念很重要，如果一個公共建設不能融入當地的需求，不容易成功。有了規畫以後，還要有跨局處的整合，讓大家去協調確認，定案後再下去蓋，這樣速度才會快。

推動社會溝通

到現在為止我們辦了51場次的說明會，160場次以上的里長會議。請注意，溝通是要成本的。任何的公共建設要把溝通當作最重要的事情，寧可事先協調，不要事後衝突，所以我們非常強調溝通協調。我們要跟公務員講，面對群眾，聊天、講話是很重要的工作。我們在推動社會住宅的過程，你看一開始每年都辦大量的說明會，但到後來就越來越少。為什麼？因為一開始大家會抗爭，到後來建立模型和溝通機制確立後，流程就會越來越快。

擴大辦理分級租金補貼

過去的租金補貼，一戶就是補助5,000元。奇怪？明明每戶人口數不一樣，每一戶的收入也不一樣，為什麼每戶固定是5,000元？這一聽就不合理。後來2018年，我們制定了「九宮格」的分級租補，讓家庭人口越多，收入越少者，補貼的錢就越多。以前是固定每戶5,000塊，現在是每戶3,000到1萬1,000的分級租金補貼。本來租金補貼就不應該是一口價，而是按人口數與收入分級補貼才比較合理。

智慧建築、社宅雲

其實我非常喜歡E化。今天早上我去明倫公宅檢查裡面的智慧保全系統，公宅裡面的監視器超過100隻。公宅內PM2.5、二氧化碳、溫度、濕度，各種監測都有。我們很強調這種智慧管理，並為此寫了一個APP。例如，你現在住在明倫公宅，你沒有機會用零錢，因為我要求每個人進去一定辦電子帳戶，並下載APP。

無論是通知你領包裹，社區推播消息，還是要繳房租，檢修作業，全部E化。另外，智慧水表、智慧電表、智慧瓦斯表全部都E化。甚至是社區內

的幼稚園、商場、洗衣坊，全部都E化。總之，我們利用一個社宅APP，就能解決社會住宅的各類內部問題。

如果明倫公宅成功，就可以擴展到其他的公宅，再擴展到整個台北市政府、全台北市的人民。這個概念叫由內而外、由公而私，從公家內部往外部私人企業移動。

我們蓋了社會住宅一定要求漂亮，雖然我個人美學標準不高，但是我一定要求社宅要蓋得漂亮，因為城市美學很重要。我們透過建築藝術，提升城市美學。我們用掉1%的預算在做公共區域的美觀，包括庭園設計、外牆立面豐富等等。我們不希望每一棟社會住宅蓋出來的都像火柴盒，所以台北市政府還特別成立美學小組，他們會先檢查社宅的模型，要求一定要蓋得漂亮。

青年創新回饋計畫

台北市政府努力蓋出硬體社宅，也致力提供相對應的軟體服務，包括公共空間的運用、社區營造多元呈現、活絡鄰里交流、跨基地合作等等。這些軟體服務要由社宅內的青創戶來活絡社區互動、增加社區認同。

我也要求每個社宅的青創戶每年要開一次大會彼此交流，這就是社會新模式實驗。舉例來說，健康社宅有青創戶與弱勢戶合作包水餃，並成立品牌；東明社宅有青創戶辦理乒乓球樂活計畫，以乒乓球活動陪伴長照中心的長輩等。這些都是方法，在青創計畫上我們多元開放，沒有設定說一定要怎麼樣。

公辦都更

我們每半年會跟台北市不動產商業公會，以及建築師公會開會，詢問他們對台北市政府有什麼不滿的地方，並把意見列下來，整合公私部門的意見。他們第一次就提出35項要改革的事項，提出來我就改，更提出「35+N」項行動方案，「+N」的是因為我們每半年會開一次會，讓產業界可續加改革事項的意思。

有一次，我問產業界有沒有什麼需要政府幫忙解決的？他說「你不要來亂就好了」。我發現，政府是產業最不可測的危險，所以怎麼讓產業可以穩定的發展，這就是個問題。實際上，把問題解決了，產業自己就會發展。

政府每年要蓋的公宅或都更數量不一定，但政府的規模不可能一下子大，一下子小，因此我們就另外設立一個都更中心來「以案養人」，案子多聘的人就多，案子少聘的人就少，這樣才會比較靈活。現在我們每蓋一個工程，裡面有多少是人事費，就統籌由都更中心來處理，這樣比較有效率。

「168專案」你有沒有聽過？就是百分之百同意的都更申請案，6個月內一定要發建造執照給建商，牽涉到權利變換的案子最多是8個月。我現在要求，進來申請建造執照，若6個月沒有發放，市長室要列管，要說明原由，這個就叫「168專案」。我們的都市更新一開始叫「公辦都更1.0」，後來配合「168專案」，透過公私協力的方式，改革效能。

斯文里三期

斯文里三期是由台北市政府主導的首例公辦都更案。從2015年開始，花了3年溝通後才開工。現在50年的老宅已經拆掉蓋好，人已經搬進去住了。

為什麼當時溝通很困難？因為裡面有500多戶住戶，加上歷經50年的買賣交易，住戶產權很亂，再加上還有釘子戶的問題存在。這種情況下，如果沒有政府進來協調，是不可能進行都更的。如果最困難的斯文里三期都可以做了，並成為里程碑，台北市再也沒有做不起來的都更案。

政策轉型 加速推動

從政府到居民再到產業面，我們現在在試驗公地民建民營。現在台北市有兩塊地要設定地上權給建築公司進來蓋，並用我們的租金租看看。公地民建民營的概念是，不見得什麼事都要由政府來做，有時候可以給民間去處理。

台北市的居住正義成果與展望

目前全台灣社會住宅的存量是0.21%，台北市是1.0%，到今年底可達1.23%。台北市政府在過去8年的努力下，社會住宅存量已從2014年的0.6% 到1.23%。雖然要達到5%的目標還需要時間，但重點是要繼續做下去，不要半途而廢。不可能一天改變這個國家，但是如果你不做就沒有了。另外，也不要幻想一天可以改變這個國家，就是要很扎實地去做。

要解決居住正義的問題，首先要有社會住宅，且要租得起，有品質，政府民眾可負擔。社會住宅要有戰略目標，包括城市美學、智慧建築產業的拉動、社會新型態的試驗、結合TOD或EOD等。另外，我們也正在嘗試採用公地民建民營。

其次，在租屋市場改革上要有分級租金補貼、包租代管，讓補貼從一口價變成分級補助。再者，稅制一定要改革，做法包括多屋稅、空屋稅、囤房稅等。此外，我們也要使房市資訊透明。

當前空屋的持有成本太低，若錢投資房地產比投資企業、產業更容易獲利，錢理所當然全部會流到房產。因此，貸款的問題還是要解決，房子是用來住的，不是拿來炒的，政府不能讓資金都流向房地產去炒房，所以貸款一定要控制。

要解決台灣的居住正義問題，不要幻想單一方法可以解決。其實像蓋社會住宅也不是只有蓋房子而已，它要有理念，有想法。上述這些改革方案，如果全部繼續做，也許10年、15年後，台灣的居住問題可以解決，但是如果你每個改革方案都擺爛，且一直在幻想只做一個，然後拿出來做廣告，這樣是不會解決問題的。最後提的這些內容，就是過去8年當中，台北市政府面對居住正義這個議題，我們採取的改革方法。當然，我們還要繼續做，努力做，把它完成。

第三場次：實現多元安居

主持人引言

主持人：賴香伶 立法委員

長久以來，我們社會在「有土斯有財」的價值觀，以及住宅政策忽視租屋市場，也沒把居住視為基本人權下，導致了租屋市場不健全，不但規模小（僅占整體住宅的1成左右），且70%至90%的租賃行為是地下化的黑市。另外，我們社會住宅的起步也相對落後其他國家，社宅數量占整體住宅的比率遠低於國際水準，相較日本、韓國的社會住宅存量比率皆達5%以上，荷蘭則有30%以上，台灣迄今仍僅有約0.25%。

在這樣的現實處境下，民眾對於安居的想像，自然只有購屋一途。「巢運」日前針對青壯世代所進行的居住困境調查就指出，約有一半（45.6%）的租屋族不認為可以通過租屋獲得安居。

但安居的選項，不該只剩買房。政府有責任打造、提供更多元的安居選項，並確保弱勢者的居住人權。要推動與實現多元安居，讓民眾能住得起、租得好、有保障，我們不但要正視不合理的高房價問題，抑制囤房炒作，也必須終結租屋黑市與穩健推動社會住宅。

而這些倡議與行動，其實就是過去8年來，台北市政府持續推動與努力實踐的居住正義目標，也是我們民眾黨委員過去這2年多來在立法院的問政與修法重點。

接下來要與談的幾位來賓，都是我們在推動居住正義與多元安居時的良師戰友。今日非常榮幸能邀請到他們到場，與我們分享對於多元安居的想法及相關政策建議。

首先，我們邀請到的是崔媽媽基金會的呂秉怡執行長，他將為我們講述、分析租屋政策與社會住宅的問題與相關改革倡議；第二位是OURs都市改革組織的詹竣傑主任，他將為我們分享「合作住宅」，如何成為市場住宅與社會住宅外的另一種安居選項；最後，我們邀請到的是，國家公益發展協會的黃丙喜理事長，黃理事長相當關注住宅政策等重大國政議題，我們經常可在各大媒體看見他的投書，今日他將為我們分析台灣房市的病灶，以及我們如何精準有效地推進多元安居的實現。

租屋黑市、補貼式住宅政策之現實與實現

與談人：呂秉怡 崔媽媽基金會執行長

今天的居住正義論壇基本上有幾個面向，而我的管區是租屋。事實上，租屋有兩個區塊，一個是市場裡面的租屋，另一個是補貼式住宅政策，包括社會住宅、包租代管、租金補貼，所以今天的主題，是針對租屋跟補貼式住宅政策的現況以及建議。

租屋黑市

首先的問題是台灣的租屋市場規模太小。在國外，尤其是先進國家，租屋市場至少有20%，但是台灣的租屋市場比例約只有15%上下，由於規模過小，因此無法作為購屋的替代選擇。更關鍵的問題是市場的不透明，地下化的租屋黑市。根據OURs都市改革組織廖庭輝研究員的推估，台灣的租屋市場有70到90%的比例是房東在租屋過程中以自用住宅的名義申報。

目前台灣粗估有100萬戶左右的租屋市場，但事實上真的誠實申報繳稅的只有10到30%，也就是約10萬到30萬戶，意即有將近70到90萬戶的房東都是逃漏稅。這也導致租屋過程中很多的問題，並讓政府無法有效的推動住宅政策。

租屋黑市的問題，除了租屋地下化、房東逃漏稅，還包括出租住宅的屋況品質普遍不佳。出租的住宅大多都是4、5層樓的老公寓，甚至是很簡陋的蝸居，裡面可能有很多私接的電線、延長線，或者是亂隔間等問題。屋況品質不佳的情形也進一步導致了消防安全上的疑慮。

再者，台灣的租屋市場中相對缺乏權責義務的保障。此外，租屋糾紛的處理是非常不便民的，因此當房客甚至是當房東碰到租屋糾紛的時候往往求助無門，或者在糾紛的處理上是相對沒有效率的。

租金補貼

我的另外一個管區是台灣的補貼式的住宅政策。當台灣整體社會住宅的興建相當緩慢下，我們只能把住宅政策的重心都押在租屋市場，在這個框架裡面推動住宅政策。然而，當房東不願意去報稅，讓房客去申請租金補貼，租金補貼跟包租代管的政策就會嚴重地事倍功半。

台灣最大的一個住宅政策是每年12萬戶的租金補貼，而今年預計拉到50萬戶，共補貼300億。我這邊打個問號，台灣的租屋黑市能允許政府可以達到這樣的政策目標嗎？小英總統8年8萬戶的包租代管，目前的執行量也只有4萬戶的規模，進度相當地落後。在房東不願意報稅的情況之下，導致補貼式的住宅政策受到了很大的限制。

而且在傳統的租金補貼政策中，房屋必須是合法建物才能進行補貼。然而合法建物租金昂貴，導致住在非合法建物或蝸居的弱勢家庭，沒辦法申請租金補貼。這次的300億租金補貼，雖然政府有試圖要開放非合法建物，但是到底開放到什麼程度？這部分營建署也還有待確認。

另外，租金補貼的行政作業對弱勢家庭相當不友善。畢竟弱勢家庭可能有數位跟資訊接收能力的落差，勢必是要有更多的協助，例如以實體一對一進行協助，才能有比較好的效果。

社會住宅

放眼全國，目前社會住宅的數量太少，除了台北市外，其他縣市的興建力道還是不夠。更重要的是，社會住宅的租金必須是讓弱勢家庭可負擔。以目前來講，全台灣的社會住宅租金都太貴，相較之下，台北市至少有一個九宮格的租金補貼，所以對於經濟弱勢家庭有稍微減輕租金負擔。

包租代管

當初實施社會住宅包租代管的政策目標，是政府在興建完大量社會住宅之前，先運用市場彌補需求的過渡性政策。包租代管作為政策工具的成本其實很高，以我們的初步試算，政府提供1戶的社會住宅包租代管，可以提供2.2戶的租金補貼。因為政府除了要給房客租屋補助，還要給房東稅務上的減免、修繕費補貼、公證費用、保凶宅險，還有業者的經營管理費用等，成本相當高。

既然包租代管的成本這麼高，施行初衷理應是要協助租屋市場中容易被排斥的弱勢，才能達到資源的有效運用。但是當中央政府在推行包租代管時，因夾雜了其他的政策目標，導致保障弱勢的初衷不斷地被扭曲。

因為扶持租賃產業一直是中央政府在包租代管政策的目標，但如果要扶植租賃產業，也就是把房仲業從買賣的房仲業，轉型成為租賃仲介，政策的目標就不一定會是優先協助弱勢家庭。因此，政府在當初政策目標訂定時，必須先提升仲介對社會福利的專業，並確立弱勢的優先性。

由於包租代管的成績在前幾年落後甚多，後來中央政府急於兌現小英總統「8年8萬戶包租代管」的政策支票，所以他們為了表面的KPI，導致包租代管協助弱勢家庭的意義不斷被淡化跟扭曲，扶持租賃產業的政策效果越來越濃。我們甚至觀察到，包租代管的業者有排斥弱勢家庭的狀況，有違社會住宅包租代管作為準社會福利政策的意義。

對策與建議

就對策的部分，以整體居住正義的架構來說，第一個層次是從稅制的改革誘導空餘屋釋出到租屋市場。當屋源的活水過來的時候，第二個層次就是健全租屋市場，去黑市並保障租屋的權益。第三個層次是，當租屋市場健全之後，也會帶動補貼式住宅政策。因為當有更多的屋源、更多的房東

願意接受房客去爭取政府的一些補貼性資源時，租金補貼或社會住宅包租代管政策的滾動效果才會產生。

補貼式的住宅政策有三個政策工具：社會住宅、租金補貼跟社會住宅包租代管，它們各有優勢和特質。首先，社會住宅的照顧最完整，而且因為是政府做房東，所以相對比較不會排斥弱勢，還可以結合社會福利系統，所以社會住宅理應多幫一點弱勢家庭。其次，租金補貼的特點是政策效果最快，因為基本上資源到位就OK了，透過租金補貼可以協助年輕的家庭較多。最後，社會住宅包租代管有專業經理人作為房東和房客的橋樑，而且專業經理人也可以結合社工的支持，協助照顧弱勢家庭。

通常在租屋市場，獨居老人及下肢障的身障者這兩大族群是最不被房東接受的，所以我們的社會住宅理應多接納一點。而有辦法藉由包租代管業者跟社工協助的弱勢族群，就試著透過更好的配套誘導到社會住宅包租代管。至於租屋市場中量最大的年輕人，可以藉由租金補貼把他們誘導到租屋市場。

最後，要給中央及地方政府一些建議。第一，由於需求量大，社會住宅要穩扎穩打地持續興建，慢慢做但要長期做。第二，社會住宅中要提供可負擔的租金補貼。第三，也是目前台灣社會住宅的一個缺口，即社會住宅應該要結合社政單位，強化社會福利的軟體輸送跟弱勢協助。這部分的社會福利並非是在社會住宅設各種社福硬體設施，而是讓社工去協助社會住宅內更需要被照顧的弱勢家庭，這最後一哩路的結合在台灣還沒完全接通。

第四，社會住宅包租代管應以弱勢優先，並應具有政策導引的意涵，例如善用包租代管機制來思考高齡者換屋、青銀共居的可能性，發展台灣下一個階段的租屋市場。第五，應建立社政體系與包租代管業者之協作機制與定期溝通平台，提高易遭租屋歧視對象之入住率及穩定性。最後，應提

高具福利身份且無自有住宅者獲租金補貼的比例，以及其申請便利友善程度。以上跟各位做一個分享，謝謝。

安居的第三條路-合作住宅

與談人：詹竣傑 OURs 都市改革組織辦公室主任

合作住宅(Co-housing)的概念

傳統上的購屋、租屋、社會住宅，都是由國家或是市場先蓋出來房子，然後再給大家住。而合作住宅是另外一種方式，我們自己先組織起來一起共住的夥伴，然後蓋一個屬於我們需要的房子。

例如，我們先買一個社區，健身房、游泳池等公設卻都沒有人要使用，而管委會等社區事務也沒有人要運作的情況經常發生。所以我覺得，可以先組織一群人，然後才有房子，這個概念就是合作住宅。簡單說，就是一群志同道合的夥伴，透過直接參與和民主的決策過程來生產整個住宅由一群志同道合者組織為意向型社群（intentional community），透過共同合作，由住戶直接參與以及民主決策的住宅生產過程，如集資、找地、規劃設計、興建、自我營運等，打造符合其需求的居住社區。台灣不是缺房子，是缺少給人住的方式。所以我們的目的是找到這一群志同道合的人，大家願意一起經營社區，然後打造符合自己需求的社區。

合作住宅的理念於70年代起於逐步於歐陸發展，國際公認第一個合作住宅社區—(Sattedammen)蘇德姆社區，成立於1972年，由50個丹麥家庭基於子女養育理念，共同籌組興建，運營迄今。到80、90年代擴展至美國、加拿大、澳洲、紐西蘭等國家。亞洲國家如日本於70年代後也有一波合作住宅運動，南韓則於近年興起此潮流。

發展合作住宅的社會因素

台灣正在面臨社會的改變，讓我們覺得需要有合作住宅這個選擇。高齡化和少子化基本上已經成為一個無法調整的趨勢，現在年齡約60歲、70歲的戰後嬰兒潮被夾在中間，往上看，他既要送父母去養老院，以後自己卻又不想要住那個地方；而往下看，他本來希望小孩可以多買一房，通常稱孝親房，但畢竟世代慢慢在改變，他也被他的小孩拒絕了。

除了社會性質改變，家庭結構也在改變。根據政府在2年前的統計，單身家屋的比例有33%以上，而歐洲也有很多國家也超過50%，其實數值是非常高的。在可預見的未來，這個比例會越來越高。因此，在這高齡少子化和家庭結構改變的背後，社會觀念也慢慢在改變，從過往以血緣為主，到現在取而代之的是社群。以往人們因「血緣」而聚集，時至今日取而代之的是「社群」，也就是認同某一個生活的理念的族群，例如認同生態、認同好的環境、給子女的教育，或是都不想買房子等。在聚集一群共同理念的人之後，大家有意願一起營造社群共感與優質環境的居住社區。

除了新的居住需求之外，對居住的價值觀在改變。我們應該思考，為什麼一定要買房？誠然，當你買了房，也許社會價值將有所提升。但是除了買之外，也應該要有其他能保障居住的選擇。

台灣經常會和一些先進國家做比較，但那些國家真的在管的只有租屋，因為他們覺得租房子是重要的。我們不用保障大家買房子，可是一定要保障大家租得到好的房子，而且很穩定，房東不能擅自解約。現在買房子之所以比較穩定，是因為花比較多錢去買到了政府給你的權狀。如果我們覺得政府給那張紙很重要，也可以去立一個法保障租屋權益，一樣有效力。既然如此，之後的人也不一定只能當房奴了。

台灣的合作住宅現況

說實話，目前台灣的合作住宅都還沒有政府的協助，所以大部分還是去跟市場買地來蓋。例如在宜蘭，有一個合作住宅叫「幸福家園實驗社區」，是由一群做實驗教育的夥伴希望給小朋友一個好的環境，所以就聚集起來，一起來打造自己的社區。另外還有在台中的一些夥伴，原本是主婦聯盟的成員，他們透過共學活動組織起來，最後組成了一個合作社。

合作住宅長期缺席

台灣的現況是，購屋政府會補助、社會住宅政府也會補貼，但就是沒有合作住宅政策。我們認為合作住宅是介於購屋和社宅中間的一種選項，能讓大家有比較穩定的居住，但也是不是要拿來炒作。例如國外對於合作住宅提供政策協助，也有政府委託的機關協助來做。另外，《中華民國憲法》裡面也有提到，「合作事業應受國家之獎勵與扶助」，因此我們覺得合作事業是政府應該要積極地來支持的。

公有閒置資產

我們覺得短期內最有機會的，是跟政府承租一些公有閒置的房。公有閒置的房大概分兩種，一種是政府以前的宿舍聚落，另一種就是實驗的社會住宅。公有閒置的眷舍，是政府保存了一些聚落跟着村下來，之後卻都只能開咖啡廳。我們認為眷村不應該只能開咖啡廳，畢竟它本來就給人家住的，應該讓喜歡這種環境的人可以住進來。例如台北的蟾蜍山聚落及台中的光復新村，而我們也希望嘗試更多的案例。此外就是社會住宅，如同柯市長講的，社會住宅除了負擔照顧一些經濟跟社會弱勢之外，也可以實驗一些不太一樣的居住文化。

打開居住想像，成就多元選擇

Ours想要打造一個案例，預計大概是9月多將與新北市政府合作，去承租一個社會住宅的樓層，打造總共有26戶共同經營的社區，用合適的租金、好的品質，讓大家自發性的管理。所以如果有一些夥伴有興趣來參與，也可以密切地關注我們的訊息。

對於合作住宅的定義跟定位，我們認為應該要把它打開，去看大家對居住的想像是什麼？雖然我們長期地在做政策，但是我覺得同時也可以多談一些共同想像的樣子，成就多元的選擇。我真的覺得台灣如果能有多元選擇的話，整體社會氛圍就會不太一樣。

被劫的經濟幸福 精準多元的「居住正義」解方

與談人：黃丙喜 國家公益發展協進會理事長

我曾在台灣兩家最大的建設公司做過總經理，有一天我坐在那裡，突然意識到自己每天都在騙人，無論是廣告、樣品屋等。於是我離開這家建設公司，到美國去留學。後來因為講學的原因，在香港、芬蘭、新加坡、德國和瑞士，都做過交換教授。其中最大的感觸就是，人家生活得好幸福，而主要原因是他們的房價所得比約只有5到7年，也就是說他不必一輩子去背一個非常重的殼。

各位有空可以翻一翻德國的憲法，第1條講得很清楚：只要身為德國人，他從出生的那一天，一直到他去找上帝報到，有四件事情是要公平的，一個是教育的公平、一個是居住的公平、一個是醫療的公平，還有一個是媒體的正義。我記得大概2、30年前去香港時，看到他們的新聞標題「樓越蓋越高，我們卻離天堂愈來愈遠」。

世代與經濟處境

我在台科大教國際班約莫教了13年，發現了幾件事。第一個，是本地學生的程度距離國際學生越來越遠，原因在於我們年輕人的企圖心不夠高。第二個，學生當中沒有結婚的比例非常高。他們的平均年齡都在35歲左右，但結婚的人數大概只占一半。有一天我開他們玩笑，說：「你書念不過人家，你幹嘛不早點結婚？」，學生卻反問我：「台北市現在的托嬰要多少錢？」我答不出來。他說，白天托嬰2萬、全天托嬰3萬。以7萬元的薪水，在台灣已經算是很傑出的人，但只要將來結婚，對象沒有工作的情況，在台北市就混不下去，所以才沒有結婚。聽起來非常地心痛，但這就是我們現在年輕一代的心聲，而我們這一代是要負責任的。

現在我的子女那一輩，在台北要買房子，沒有我的幫忙是買不起的。當初1980年代在台北市，我在聯合報工作的薪水是3萬7,000元，當時的房子一坪才5萬7,000元，我兩個月就買了一坪房子。那時候我在台北市工作，半年存了18萬就去買了房子，但是你看當今的房價，哪怕是國宅，沒有80萬就不用想買了。我們的薪資在原地踏步了好多年，這是一個根本的問題。

金融寬鬆與房價

我在房地產公司工作了大概15年，有一個非常大的感觸，就是所有的房地產的飆漲，都是源於當時的金融管制太寬鬆。當時我有很多企業家朋友要貸款買房子，利息都是1%以下，但是他租出去一定有2%。所以他是一毛錢都不出，買了好多的房子，然後開始出租。

房地產本來就是特殊產業，既然是特殊產業，政府當然要管制。房地產、土地的融資都應該要管制的。政府做得到，但是中央銀行不願做，原因是我們都陷入一個盲點，便是要去追求GDP虛幻的成長。民眾也關心經濟，卻並不知道背後的問題。我們的房地產占了太多應該投入到別的產業的錢。事實上房市泡沫和金融泡沫是連動的，2008年全世界會發生經濟危機、金融危機，就是房地產炒作的太過份。

居住正義

正義是什麼？正義有兩個方面，一個是「分配正義」，意即我們要用最多的錢去幫助最需要幫助的人。例如，我現在住在板橋的合宜社區，有很深的感觸。政府蓋了全台灣最大的社區，容納了4,700多戶、1萬5,000人。理論上年收入要在136萬以下才能申請入住，結果停車場的車都是BENZ、BMW。那樣的人是怎麼抽到的？例如，他家裡5個人口，就拆成5戶去申

請。一開始買的價格是18萬，5年後轉賣出去就有30萬。因此，既然是用政府的錢去蓋的，社會住宅應該要只租不售。

另外一個正義叫「應報正義」。正義要發揮它的公權力，阻止破壞規則的人。例如，建設公司利用資訊的不對等，可以用幾乎零成本去蓋很多房子。這個問題政府應該盡快處理，否則市場還是會一直被扭曲。

台灣的房地產現有問題

台灣房地產的病在哪裡？第一，目前市場上，對於任何一個東西要有打擊，社會住宅的比例理應要達到5%。然而，因為這個目標要累積非常長的時間才能夠做到。第二，以目前結構來看，租稅、金融兩方面非常重要。

如果這兩方面如果不做，房屋飆漲的情況一定會繼續下去。過去4年房地產的上漲，前2年是因為政府還沒抓到原因在哪，還一直做信用管制。事實上可以貸給房地產公司的不是只有銀行，還有很多其他機構。第三，空房高、自有高、房價的偏離導致我們被建設公司的手法綁架及資金運用壟斷。一般民眾不懂，但那怕是政府單位也不見得了解，因此我們對房地產的貸款、土地、建築融資，都要去做特別的管制。

多元的精準有效解方

第一，因建地不少，我們必須放寬容積率。舉例來說，新加坡的容積率是1000%。台北特別高的，也不過350%。由於交通、資訊條件的改善，因此容積一定可以高。現在如果要做都更，不放寬容積是做不到的。

第二，獎勵民間合建社會住宅，鞭子與胡蘿蔔要共用。現在很多的建商其實也很有社會的概念，從中我體認到，其實最大的力量還是在民間。怎麼鼓勵民間對遊戲規則把它訂好，讓民間來參與是最快的方式。都更產生

釘子戶的原因大概都有兩個。第一個，是一樓占用了消防空間。但當面臨換房子的時候，住戶說他的使用坪有50坪，因此還是要換回50坪。而實際上，真正的使用坪數大概只有35坪。另一個原因則是頂樓加蓋。這個問題只有靠政府的公權力去執行，否則所謂的都更、合建住宅的執行都將很困難。

第三，社會住宅只租不售，以分流的方式去施行。第四，賣地應提撥社宅基金。事實上很多房地產被炒起來，是因為政府標了很多的地，卻又不能用最低價，因此價錢一定會飆高。政府因為價錢飆高所得到的賣地收入，是不是有部分應該來做提撥社宅基金共同使用？

第五，釋出公共建物、學校教室改建。舉例而言，除了台北市中小學的都更計畫，其實大學現在也因為碰到少子化，絕對不缺教室。那怎麼樣把它作為老人、小朋友居住的地方？其實只要稍微做調整就可以。

殼夢：安居樂業

總而言之，年輕人是我們的希望。現今從台北市搬出去的人大多是年輕人。未來，整體經濟發展中有一個很重要的概念叫做「人口更新」。我們都會老，這個城市也會，但是這個城市的發展是要留給年輕人的，因此必須要在讓他能夠在台北市安居，他才能夠樂業。

最後我引用美國前總統歐巴馬講的一句話做總結。他說：「我們希望看到華盛頓以及整個國家的觀念改變，就是像美國這樣富裕的國家，孩子們跟他們的家庭沒有棲身之地是萬萬不可接受的。」。我覺得台北市更是這樣，整個台灣也應該是這樣。謝謝各位。

附錄：講者簡報檔



居住正義

你我都能實踐的理想

張金鵬

前台北市政府 副市長
政大地政系 退休教授

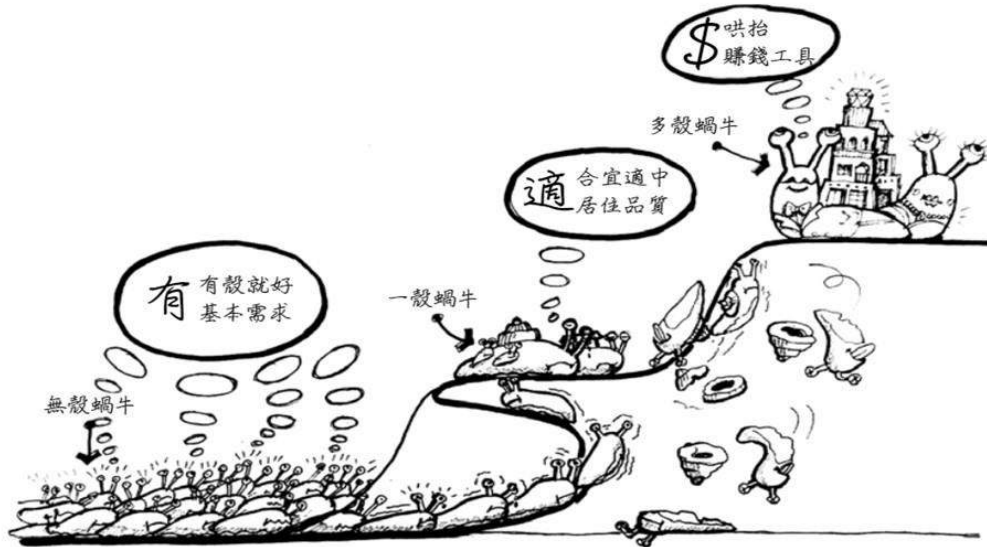


居住正義？

理想VS.實踐



難道還要放任囤房、炒房？



房市亂象 住宅淪為**商品**



居住正義四層面

居住安心

提供透明的房市交易資訊,確保購屋品質,讓買房子的人住得安心。

居住公平

改革房地產相關稅制,增加囤房炒房稅賦減輕自住者的繳稅壓力提升房屋市場的公平與效率。

居住保障

讓買不起房子的民眾至少也租得起房子,保障弱勢族群的居住權。

居住尊嚴

改善生活環境提供居住品質讓每個居住在台灣的人都有居住尊嚴。

居住正義:你我都該實踐的理想

「胖達人」招認麵包添香精

屬食用級未違法 過量恐過敏

【本報台北報導】據媒體報導化學家指出,凡(含)花甜)達人爭食快,近來熱「上屆」選總統的Kato原文其麵包添加人工香精,是「不天然」,至於麵包添加人工香精,筆者曾向Kato原文「工業用」人工香精,雖然說,並非添加食用級香味並未違法,但確實影響麵包的品質,建議少買、並未查獲違規。

Kato原文(原標題)「胖達人」招認麵包添香精,近來熱「上屆」選總統的Kato原文其麵包添加人工香精,是「不天然」,至於麵包添加人工香精,筆者曾向Kato原文「工業用」人工香精,雖然說,並非添加食用級香味並未違法,但確實影響麵包的品質,建議少買、並未查獲違規。

並未添加任何工業用人工香精製作麵包!

結果日報

不天然！胖達人招認 麵包添香精

廣告不實? VS. 詐欺行為?

廣告不實? VS. 詐欺行為?

北台灣近3年工業住宅熱區統計

區域	建案數	戶數	區域	建案數	戶數		
台北市	北投區	4	748	桃園	中壢	1	105
	內湖區	2	138	縣市	桃園市	6	353
	南港區	3	147		蘆竹	2	538
	全市	11	1063		全縣市	12	1089
新北市	新莊區	2	421	新竹	竹市	2	95
	中和區	1	376	縣市	竹北	3	93
	三鶯區	3	311		湖口	3	28
	全市	15	1386		全縣市	8	216
基隆市	安樂區	1	20	北台灣總計	47	3774	

註：統計2011年3月到2014年3月新公開預售、新成屋建案
資料來源：住展房屋網



實踐居住正義，是要「住者適其屋」

- 「適」：包括
- ①住宅空間的合適
 - ②住宅區位的適宜
 - ③居住環境的適切
 - ④住宅價格的適中

強調居住者與住宅的關係，住宅品質與價格的合理性。





稅制改革 落實居住公平

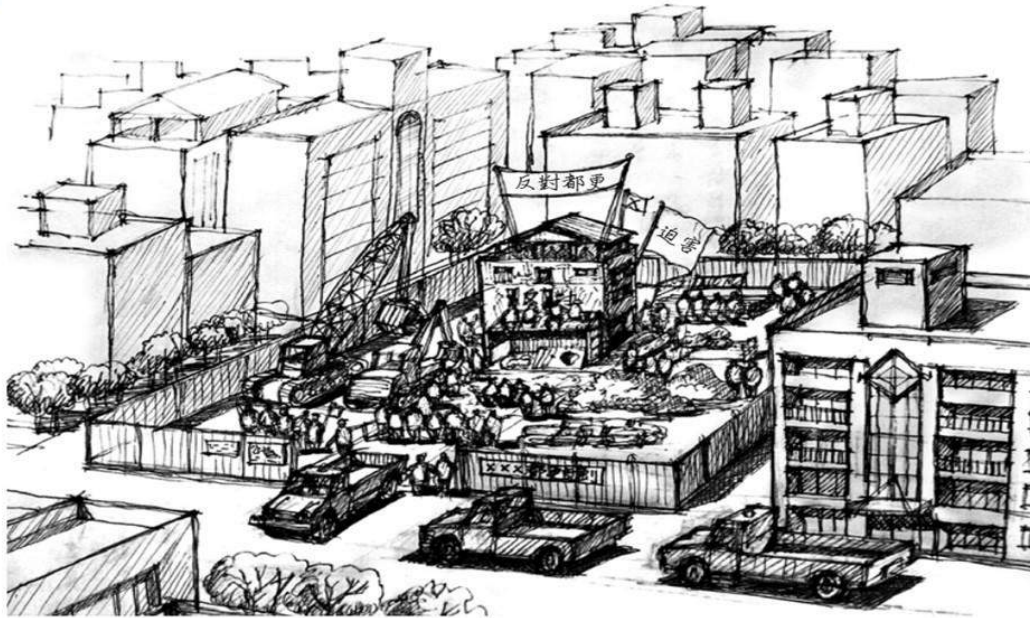
課徵囤房稅 台北跑第一!

103年	房屋使用情形	持有戶數	原徵收率	現行法定稅率	修正後徵收率
住家用	自住	全國3戶內	1.2%	1.2%	1.2%
	公益出租	不限			
	非自住	台北市2戶以內		1.5%-	2.4%
		台北市3戶以上		3.6%	3.6%

囤房稅



都市更新=拆除老屋?





提高生活品質才是都更目的



南港軟體園區R13、R14 小規模都更成功案例





西雅圖都更開發案



都市更新要快速且成功，就要抱著「不完美」的心態，就如美國西雅圖的建商保留不願參與都市更新的老太太房子，留下一段佳話。

不完美的都更也是一種完美!

13



都更不忘傳承歷史文化



理想中的永續居住可分三個層次來談：

- 對文化資產的保留
- 居民與鄰里關係的傳承
- 不可擋的環保趨勢，
留給下一代更美好的未來。

蘭嶼人捨新式國宅而就石板屋，說明都市更新不能把剷除與重建當成唯一，更因蘭嶼人的傳統住屋保存，展現了文化資產及永續居住環境的當地風貌。

14



居住正義:你我都能實踐的理想

讓台北城市脫胎換骨

傳統與現代並存
生活、歷史的記憶融合而有機
「垂直村落」的概念——高密度
且有品味的人文聚落都市環境



居住正義:你我都能實踐的理想

都市發展是否有其他的可能性?

亂中有序

歷史脈絡

多元豐富

地方特色

都市品味





居住正義:你我都能實踐的理想

都市品味：空間上說過去、現在、未來的故事



Let's Make a Difference for Taipei!

17



居住正義:你我都能實踐的理想

空間說故事的力量



2015年7月我回到賓大校園，與富蘭克林銅像對坐，回想起過去求學的情景。其實校園裡的一只銅像，就能喚起過去歷史的記憶，並傳遞著幽默、詼諧。那麼台北的空間究竟要傳達什麼過去的故事呢？

18



居住正義:你我都能實踐的理想

130臺北建城週年計畫

西門重現

The Representation of Ximen

- 針對因日本人拆除而消失之西門城門，採公開徵件的方式，邀集創作者在西門城門舊址旁，以創意藝術裝置方式重現昔日西門風貌
- 在新與舊、現代與歷史間，創造一個新符號裝置，藉此瞭解西門消失背後的歷史



居住正義:你我都能實踐的理想

130臺北建城週年計畫



西門重現

The Representation of Ximen

設置地點：西門捷運站4號出口
視覺錯置/互動：可看到不同角度面貌

20

老城意象銅雕

130週年計畫
臺北建城



21

候車亭美化



臺北市立美術館
作品/小獺獅、鬥雞
作者/林燕

22



臺北市大龍峒商圈變電箱設計導入



Before



After



建立政策的專業標準作業流程

•拋開政治考量 建立專業機制

- 推動政策前 交由專業進行財務、經濟、社會效益評估
- 確立「全市性保護區處理原則」
- 引進民間融資參與開發公營住宅
- 成立「容積銀行」確立容積轉移辦法

•發揮公民社會力量 尋求最大共識

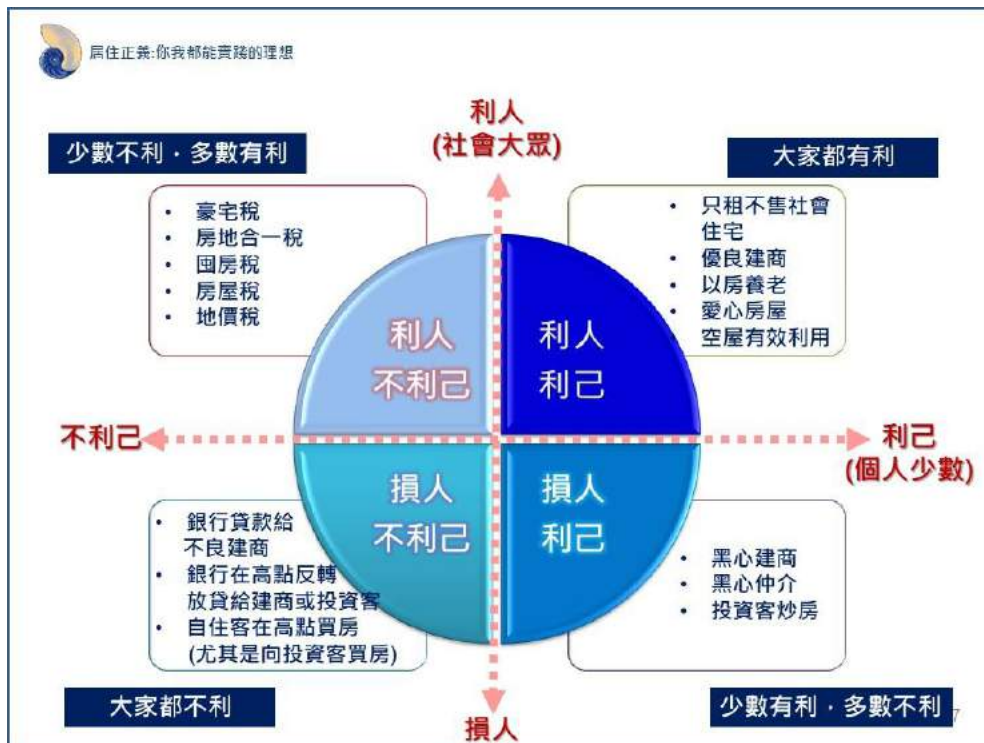
- 由下而上廣納公民社會意見
- 與民間企業合作，發揮企業社會責任(CSR)



政黨輪替，政策也要輪替？



一棒接一棒：打掉重練，否定前人（朝），居住正義永遠只是口號





居住正義:你我都能實踐的理想

實踐居住正義理想的行動綱領



任職市府1年9個月，完成健全房市、出租住宅、都市更新、都市品味、專業機制、公民社會六大行動綱領。

28



居住正義:你我都能實踐的理想

學府到市府心得



29



居住正義·你我都能實踐的理想

學者從政，理想要堅持

- 2013臺北電影節二部記錄片的啟發
 - **一首搖滾上月球**：罕見疾病家庭間互相扶助、共組樂團，以登上貢寮國際海洋音樂祭表演為目標奮鬥歷程。
 - **拔一條河**：八八災後的甲仙國小拔河隊集訓、比賽奪冠，和當地居民（外籍新娘）災後生活的故事。



- —「**不放手，直到夢想到手**」【電影—志氣】

31

你我都能實踐的理想



理想只是口號

實踐才是王道



謝謝大家！

居住正義的現實與實現論壇

高房價下青年居住正義 的思考及建議

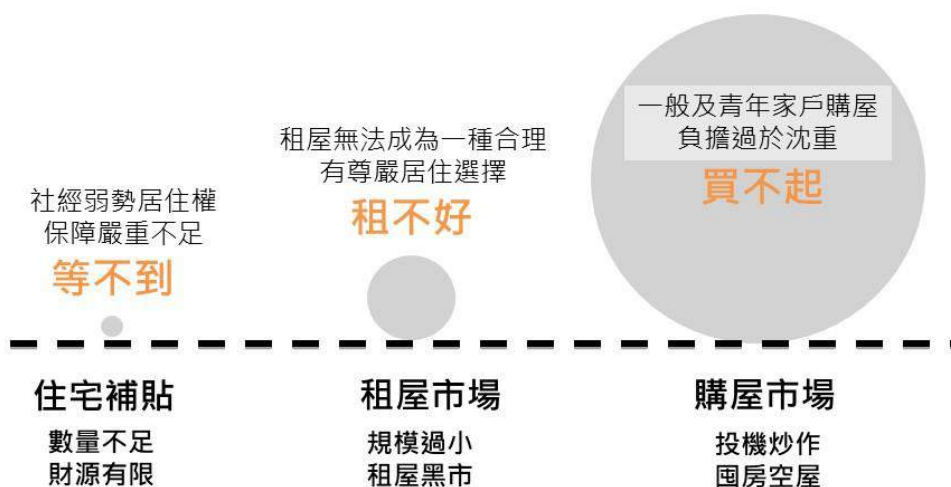
彭揚凱

OURs都市改革組織秘書長、社會住宅推動聯盟召集人

課題指認

青年世代為高房價下最大受害群體

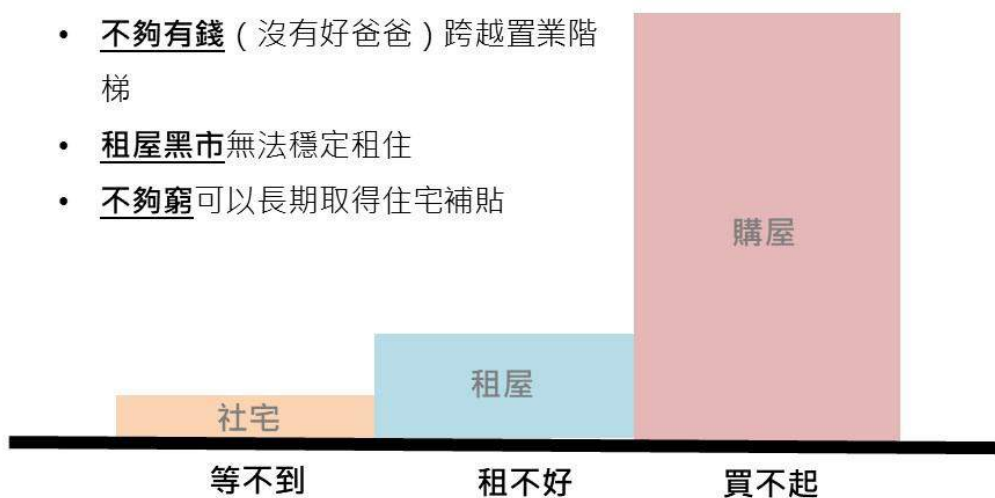
當前的居住正義課題



最大受害群體 - 青年世代

高房價下的居住**不安全感** (insecurity)

- 不夠有錢 (沒有好爸爸) 跨越置業階梯
- 租屋黑市 無法穩定租住
- 不夠窮 可以長期取得住宅補貼



住房的世代剝奪感

2015~2018不同年齡持有土地之變動趨勢

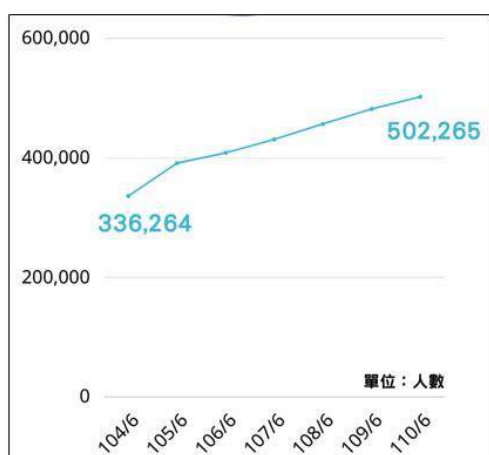
單位：萬戶；%

年齡\年度	104	105	106	107	107年較104年	
					增加戶數	增減率
全國	767	785	796	806	39.4	5.1
34歲以下	56	55	51	49	-6.2	-11.2
35-44歲	134	135	133	132	-1.8	-1.4
45-54歲	190	191	187	184	-5.9	-3.1
55-64歲	203	209	212	214	10.6	5.2
65歲以上	180	193	209	223	43.0	23.8
其他	3	3	3	3	-0.2	-7.5

說明：「其他」為土地持有者已身故而未過戶及移居國外兩年以上者。

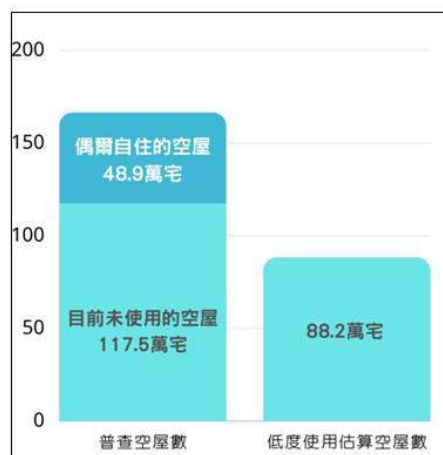
(資料來源：財政部統計年報)

多屋囤房之不公



持有超過三房的人數逐年攀升

資料來源：內政部



空屋數創歷史新高

(2020人口住宅普查)

資料來源：主計總處

買不起又租不好



- 租屋市場資訊不足
- 房東不讓設籍
- 房東不讓報稅
- 房東不讓領租補
- 租屋品質安全堪慮
- 租屋合約無法規範
- 租屋糾紛調處績效不彰

無房產就無公民權？

夜間人口數大於戶籍人口縣市

- 台北市 19.0 萬人 (+ 7.30%)
- 新北市 37.4 萬人 (+ 9.29%)
- 臺中市 26.5 萬人 (+ 9.41%)
- 桃園市 26.0 萬人 (+ 11.45%)
- 新竹市 9.9 萬人 (+ 21.85%)
- 新竹縣 8.6 萬人 (+ 15.08%)

資料來源：內政部電信信令人口統計2021

這些無戶籍的居民是誰？

租屋族（青年、學生）絕對是大宗

- 他/她們沒有投票權
- 他/她們不能享福利（托嬰、托幼、育兒津貼、學區..）
- 他/她們的居住困境無法轉化為有效的政治壓力

分析觀點

當前住宅政策的侷限與不足

房產持有結構下的政策侷限



多數一屋者「抱怨漲、恐懼跌」，是最關鍵但也是最矛盾的群體。

近期的措施

- 蔡英文總統於元旦文告宣示：強力遏制不法**炒作**及**囤積**。
 - 房地合一稅 2.0--短期買賣炒作
 - 實價登錄3.0 (即將修法) -- 預售屋炒作漏洞
 - 央行信用管制 (四波) -- 囤房囤地融資緊縮
- 只處理「**增量**」(別囤房)未面對「**存量**」(去化囤房)
 - 不願推**囤房稅**(房屋稅1.5%~3.6%)
 - 甩鍋地方調稅基(有效稅率0.06-0.17%)
- 迴避租屋市場結構問題·加碼住宅補貼(300億租金補貼)



#填答即可抽獎

2022

青年居住困境與政策調查問卷

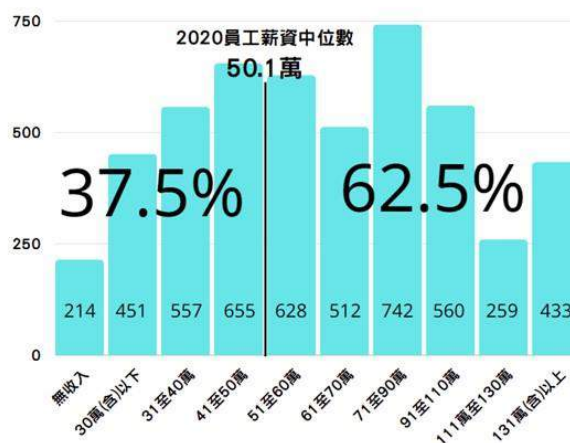
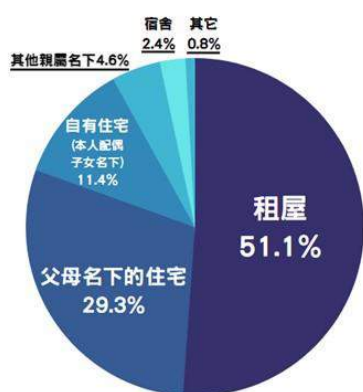
巢運再出發!

對高房價高租金不爽嗎?
快來填問卷!

111.4.15~5.15 · 5011份

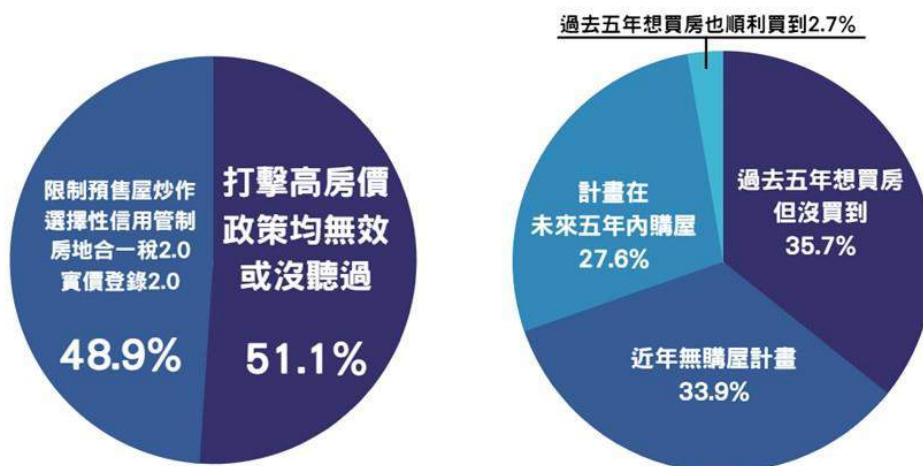
受調對象分析

- 76.9%為18~40歲。
- 51.1%租屋，29.3%與父母共住，11.4%住在自有住宅。
- 62.5%薪資超過全國中位數。



對購屋市場普遍悲觀

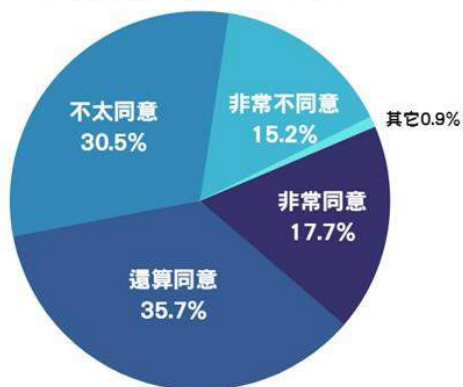
- 有**51%**的認為目前政府針對高房價的措施無效，或根本沒有聽過這些措施。
- 自有住宅者**不到三成**有未來五年有購屋計畫，整體悲觀。



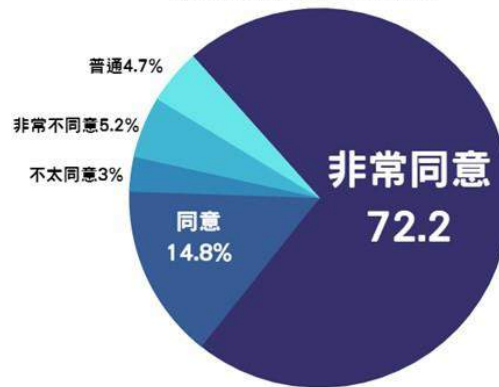
對租屋市場感受不穩定

- 有**45.6%**認為「租屋」無法作為穩定的居住選項。
- 有**87%**同意「300億租補」是發錢迴避高房價問題，也難以解決租屋困境

租屋目前是否能夠做為
民眾穩定的居住選項？



300億租補只是用發錢迴避高房價問題
難以解決租屋困境



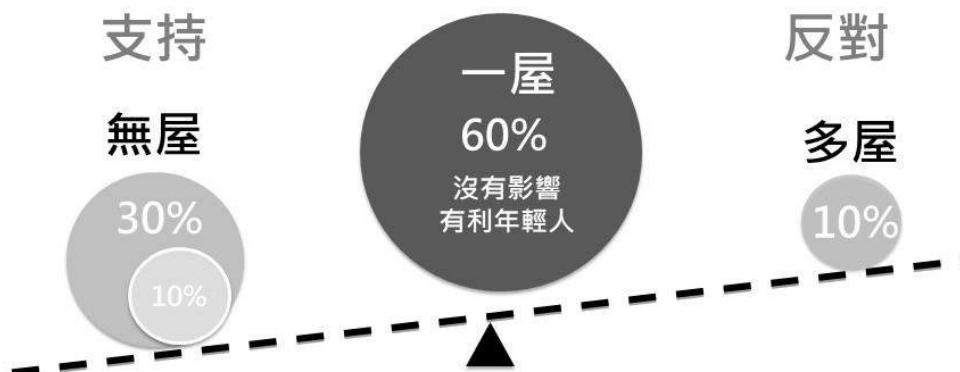
政策建議

民團2022~2023住宅運動倡議方向
期望民眾黨共同支持

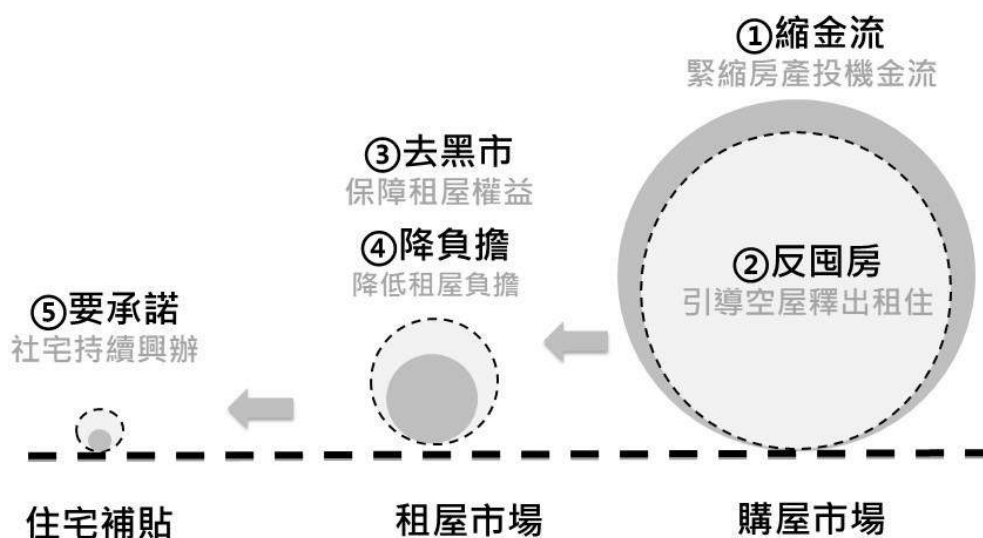
政策定位：社會投資

- 高房價之住宅政策，不僅止於「社福補貼」，而應定位為：具生產性功能的人力資本**社會投資** (Social Investment)
- **儲存** (去躺平、鼓勵婚育、家庭及教育投資)
- **流動** (安心於就業市場打拼轉換)
- **緩衝** (降低生命歷程可能風險之不安) 。
- 基於社會投資角度，「青年安居」將是重點，目標為營造具**安全感** (security) - **多元**、**可負擔**、**有保障**的居住選擇。
- 就現實急迫性，**健全租屋市場**對青年更為迫切優先。

基本策略：中立一房、調動青年



改革路徑



縮金流：抑制房市炒作緩和世代矛盾

高房價下，民進黨執政（2017年）卻陸續放寬銀行、壽險投入房地產，實屬「止沸益薪」，為房市居高不下之主因，必須加以扭轉降溫（ex 近期央行數波緊縮）。

作法：緊縮銀行及保險資金投入不動產

銀行法72-2條

- 緊縮「住宅建築」與「企業建築」之認定

風險性權數

- 提高購置自用住宅以外之不動產貸款風險權數

保險法第146條之2

- 緊縮保險業投資不動產「即時利用並有收益者」之認定

去黑市：落實青年租屋權益保障

因應囤房稅之增加租屋供給契機，推動租屋登錄制度，並搭配「蘿蔔」與「棒子」等配套機制，翻轉租屋黑市，保障租住權益及品質。

作法：建立「租屋登錄制度」

修訂《租賃登錄》

- 租屋登錄—立院已有提案
- 登錄後過往逃漏稅既往不咎（**大赦條款**）
- 罰則搭配檢舉獎金機制（**吹哨條款**）

修訂《所得稅法》

- 租賃所得**分離課稅**（**低稅**）

租屋族市民權—以台北市為例

以臺北市為例（2021數據）



大量青年租屋族因無法設籍，導致其投票、福利等權益受損，以及北市編制縮減（ex副市長、議員）。

解決租屋族設籍問題（戶籍法17條）

大學生設籍學校（宿舍）

- 學校不應拒絕、地方同意辦理

補貼體系連結設籍

- 租補、包租代管標的設籍查核宣導（房東不應拒絕設籍）
- 租約截止戶籍遷出簡便窗口

訂定自治條例祭出獎勵與罰則

降負擔：降低青年租屋經濟負擔

在租屋市場健全化下，結合稅制（房客端、房東端），降低青年家庭租屋經濟負擔。

作法：租金抵稅與調漲管控

租金支出抵稅—立院已有提案

- 提高抵減額度
- 租屋支出改採「**特別扣除**」

租金調漲管控 - 租屋市場健全前提下

- 房東**租稅減免連結租金漲幅調控**（囤房稅、租賃所得稅等）

要承諾：確保社宅持續推動興辦

社宅興辦需長期投資累積，與其政治人物選舉承諾數量，建立輪候制（waiting list）形成強大社會壓力基礎，才是確保社宅持續興辦的有效機制。

目標：採行社宅輪候制

輪候制度（waiting list）：**國外社宅主流機制**

- 凸顯（確保後繼者）持續興辦之決心
- 議會溝通政策與預算之助力
- 在地社區反對之平衡
- 明確掌握需求者需求
- 避免抽籤之不公

國際經驗：巴黎的輪候制度簡介

- 巴黎社宅雖有不同運營機構，但統一向市政府申請(現在多為上網登記)。
- 申請人需提出稅單(年收入)、戶口名簿(人口數)、目前租屋文件(房租)，以及身份資格點數(不同身份別有相關積分評點規範)等資料。
- 經政府資格審查通過後，依申請者身份點數(優先順序)、收入(決定繳房租等級)、戶口人數(決定房屋大小)、工作地點(決定分配的地區)，列入等候名單
- 另設有候選名單審查委員會，動態依據可供數量與需求者特性進行政策調配。舉例，如預估上半年有若干戶可釋出，從需求者積分(如老人較優先)、急迫性(如單親家庭較優先)，甚至還有一些專業部門照顧考量(如教育、大眾運輸等)，調動順序。
- 經分配，如申請者不接受可選擇放棄，但須重行輪候。

國際經驗：香港的輪候制度簡介

香港社宅輪候制大致上可分為三條隊伍，均向香港房屋委員會申請：

- 1.非長者一人申請(單身青年)**：等候時間最久，18歲起每年+9分(19歲時為9分，20歲18分，以此類推)，按分數高低入住。年滿45歲時一次額外加60分，滿60歲直接轉為高齡單身人士。
 - 2.一般家庭、天倫樂(與60歲以上者同住)**：純粹以排隊先後順序入住，等候時間適中，天倫樂可額外選擇市區(港島及九龍)入住。
 - 3.高齡單身人士(滿60歲)、共享頤年(全家皆滿60歲)**：純粹以排隊先後順序入住，等候時間最快，亦可選擇市區入住。
- 除「非長者一人申請」外，平均等候6年可以第一次選房，有兩次放棄重選的機會。
 - 針對高齡同時具備弱勢身分(如身障)者，並未給予制度性加分，而是透過諸如議員陳情後由香港房屋委員會進行個案認定。

家，不應該背不起。



歡迎加入我們的行列

都市改革組織 (OURs) www.ours.org.tw

社會住宅推動聯盟 socialhousingtw.blogspot.com

29

稅制合理化改革

曾巨威

政治大學名譽教授/東吳大學法商講座教授/中信金融管理學院特約教授

111年6月26日



壹、前言

一、房價



資料來源：<http://www.macromicro.me/collections/15/tw-housing-relative/124/tw-housing-price-sinyi>



壹、前言

二、家戶平均可支配所得



資料來源：行政院主計總處國家收支報告



2

貳、房地價格與租稅的關係

一、 household renting-buying decision-making model (Crowe et al., 2013)

$$\text{rent} = \text{user cost of owning}$$

二、 theory of real estate price bubbles (Allen and Carletti, 2010)

normal times (fundamental value) vs. bubble times (role of speculators)



3

參、近年房地稅的改革經驗



- 一、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）--- 2011-2015年
- 二、非自住多屋房屋稅差別稅率（囤房稅）--- 2014年
- 三、所得稅房地合一課稅（房地合一稅）--- 1.0版（2016年）+ 2.0版（2021年）

4

肆、未來房地稅改革加強版 (1/5)



- 一、房地實價課稅應用範圍的再擴大
 1. 契稅買賣契價之定義改按實際交易價格
 2. 將開徵土地增值稅區域之土地納入契稅課徵範圍
- 二、創設中央房地臨時或特別稅
 1. 開徵中央房地臨時或特別稅（中央囤房稅）
 2. 恢復房地部分奢侈稅，但將其改為臨時或特別稅性質
 3. 統籌發揮全國一致性的房地政策效果
 4. 尊重地方自治立法權限，避免中央與地方的衝突

5



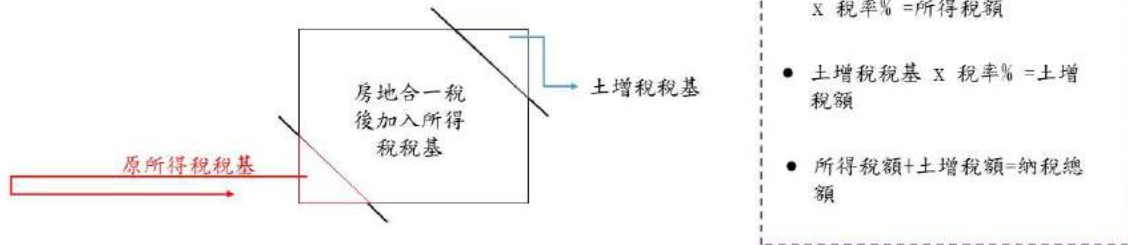
肆、未來房地產稅改革加強版 (2/5)

三、所得稅房地合一稅制的再精進

1. 規劃房地合一稅3.0版

(1)從「稅基合一」邁向「稅額合一」

(2)二者差異圖示如下：

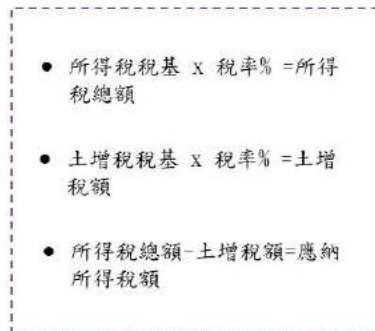
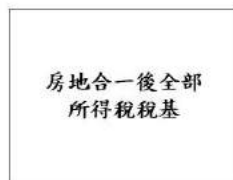


6



肆、未來房地產稅改革加強版 (3/5)

三、所得稅房地合一稅制的再精進



2. 完成房地合一稅4.0版

以完整的資本利得課稅制度取代土增稅

7

肆、未來房地稅改革加強版 (4/5)



四、推動財產稅之房地合一稅制

1. 逐步合併地價稅與房屋稅為不動產稅
2. 藉由最低稅負制的概念，研擬房地合一課稅機制
3. 以房地合一的稅基（評估價值）乘上合理稅率所得到應納稅額為最低的房地合一稅負
4. 現有地價稅加房屋稅的總應納稅額，若高於第3點的稅額，則按現行稅法規定申報納稅即可，但若低於第3點的稅額，則須補足其間差額納稅

8

肆、未來房地稅改革加強版 (5/5)



五、採行綜合所得稅「扣除總額遞減機制」(phase-out deductions)

1. 租金支出扣除12萬元不敷租屋族實際需求
2. 在考量提高租金扣除額之前，應先建立扣除總額隨所得增加而逐漸遞減的機制，以保障租屋族權益，並提升租稅公平。

9

伍、結語



租稅改革或許不是實現居住正義的「充分條件」，
但卻是達成居住正義的「必要條件」！

10

謝謝聆聽
歡迎指教



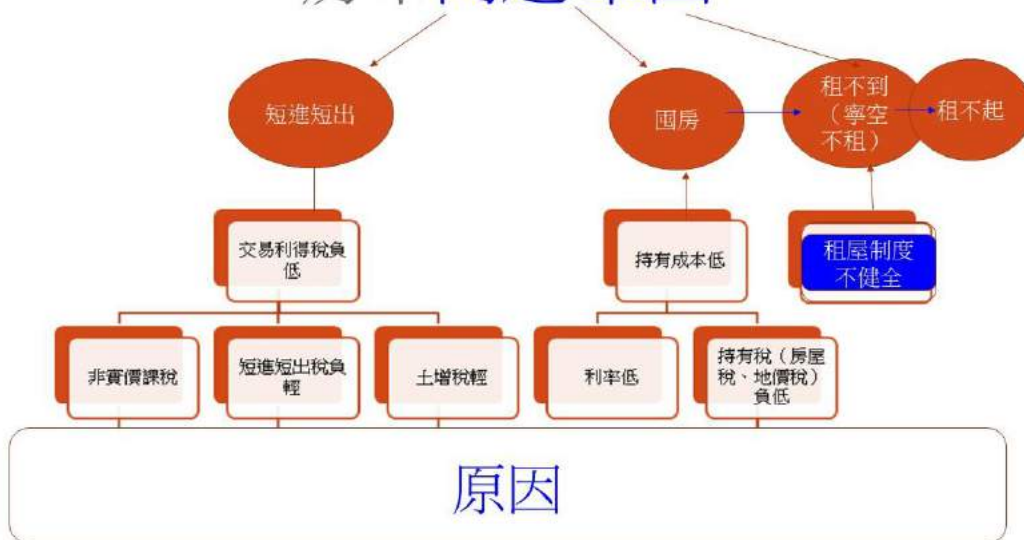
居住正義與租稅改革

囤房重稅 + 出租輕稅 + 租屋強制登錄

黃耀輝 教授
國立台北商業大學 財政稅務系

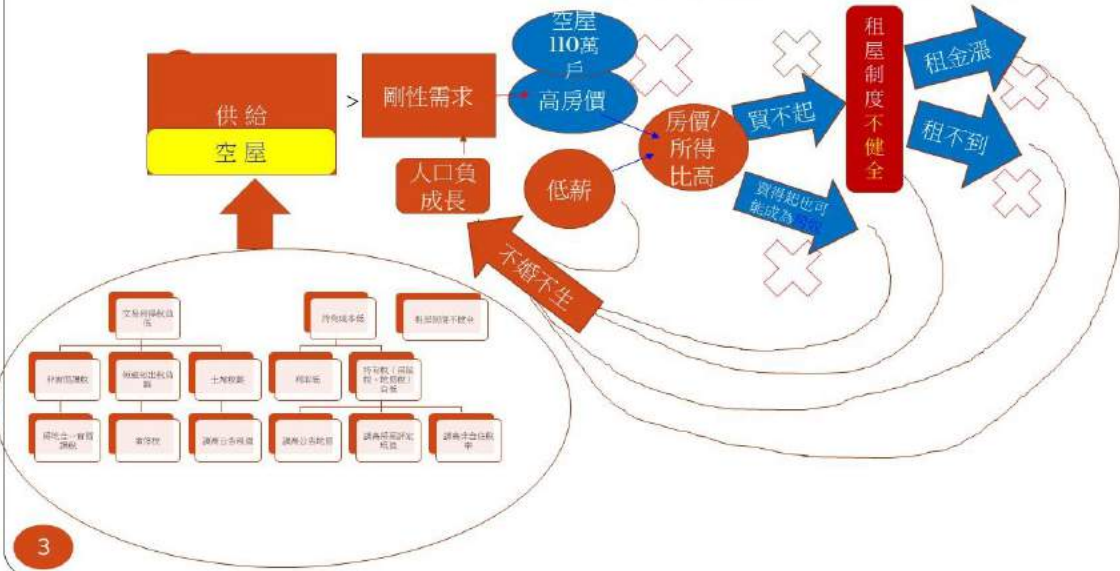
1

房市問題肇因



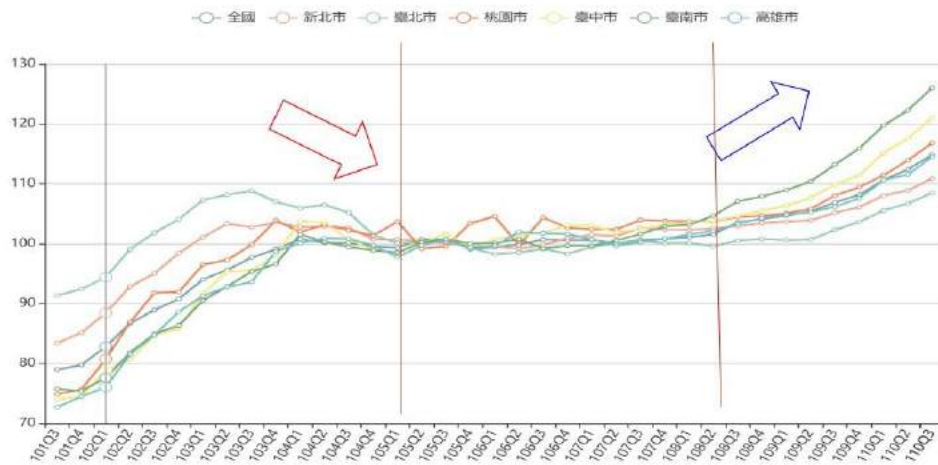
2

房市問題：買不起，租不到



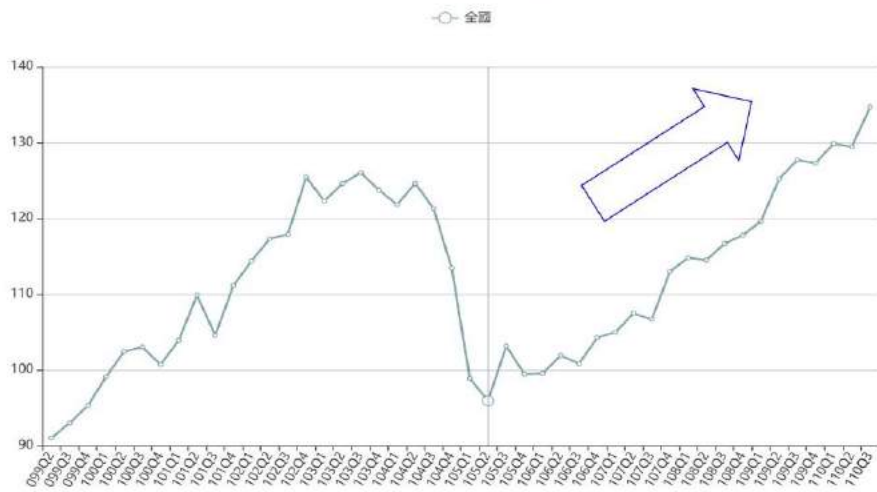
3

住宅價格指數：105起漲



4

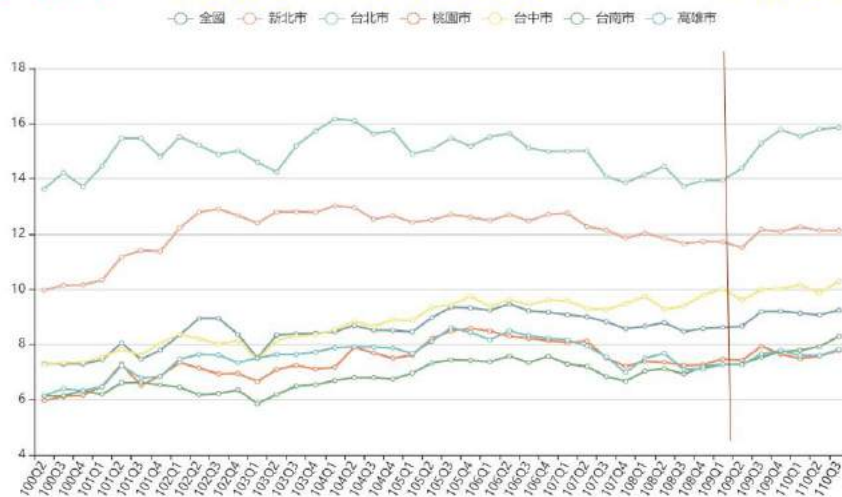
可能成交價指數料：新推建案之成交價



5

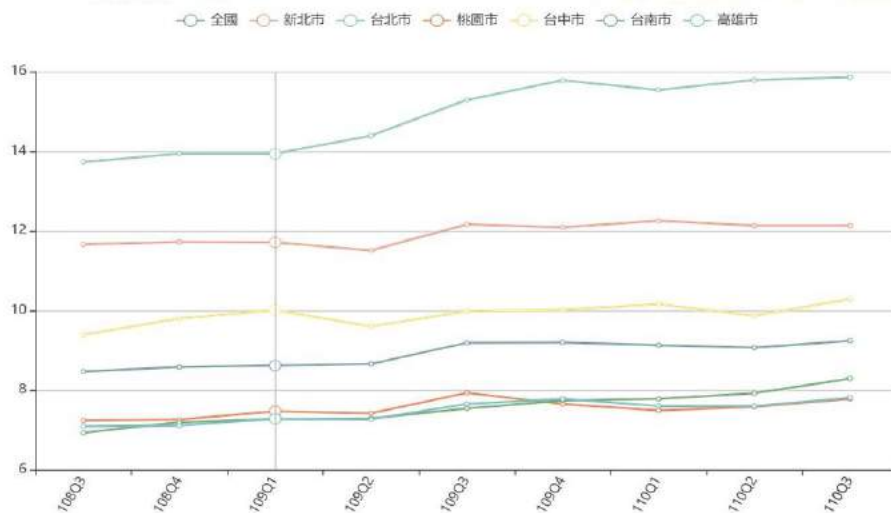
房價所得比

長期：房價上漲速度，超過所得成長



6

短期：108年起房價漲勢加快



7

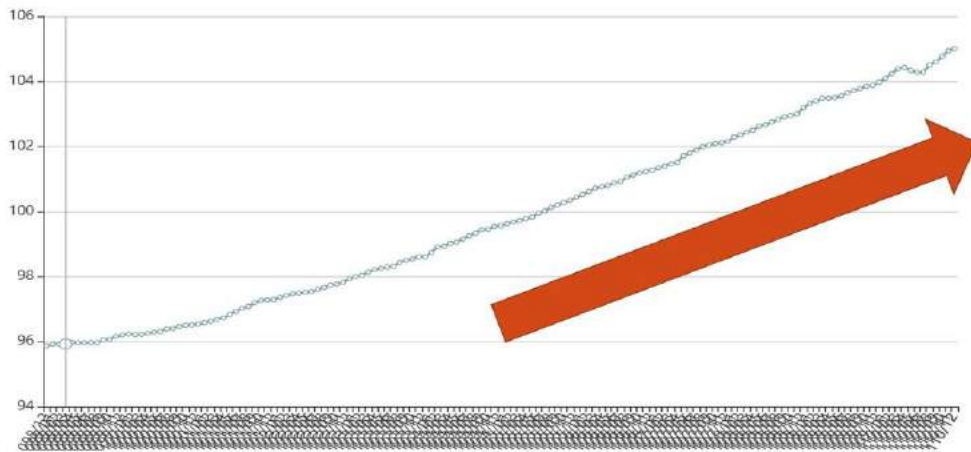
房貸負擔率上升 數值越大，房價負擔能力越低



8

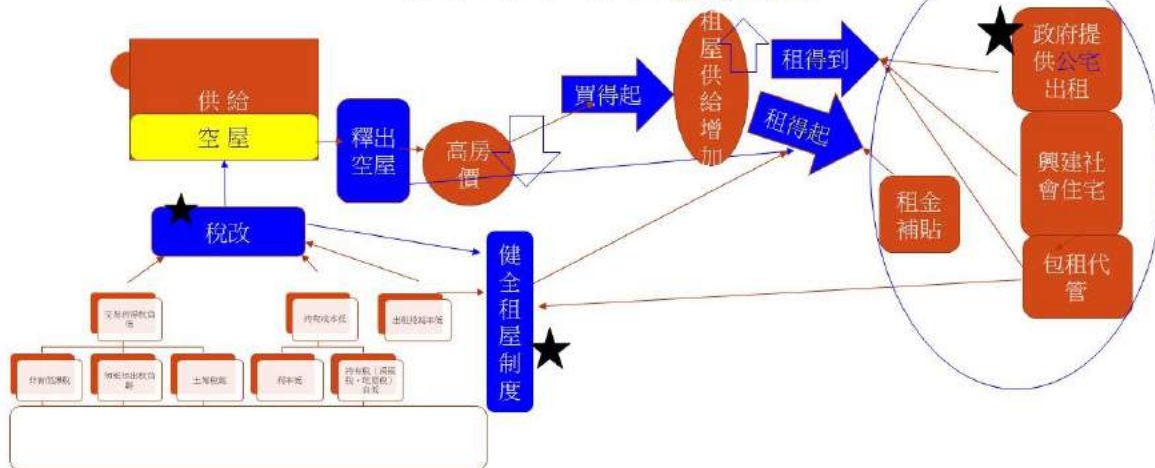
租金指數：連12年上漲

○— 租金指數



9

房市問題對策



10

個體資料：國際持有稅有效稅率比較

- 有效稅率 = \$ 稅額 / \$ 不動產之市價
- 從稅制面的稅基和稅率難以估算有效稅率，除非例如新加坡稅制，可從每年租賃價值透過資本化率，計算市價。
- 「個體」案例：以蒐集到的各國財產稅稅單，計算其「有效稅率」。

11

1. 新加坡財產稅之有效稅率 (0.17%~0.36%)， 不重但累進

單位：新加坡幣

年度租金價值 (AV)	稅率	稅額	資本價值(AV/r)*			有效稅率**		
			r=2%	r=5%	r=7%	r=2%	r=5%	r=7%
\$ 8,000以下	0%	\$ 0	400,000	160,000	114,286	0	0	0
55,000	4%	1,880	2,750,000	1,100,000	785,714	0.068%	0.171%	0.239%
70,000	6%	2,780	3,500,000	1,400,000	1,000,000	0.079%	0.199%	0.278%
85,000	8%	3,980	4,250,000	1,700,000	1,214,286	0.094%	0.234%	0.328%
100,000	10%	5,480	5,000,000	2,000,000	1,428,571	0.110%	0.274%	0.384%
115,000	12%	7,280	5,750,000	2,300,000	1,642,857	0.127%	0.317%	0.443%
130,000	14%	9,380	6,500,000	2,600,000	1,857,143	0.144%	0.361%	0.505%
130001-	16%							

12

3. 日本東京

有效稅率 = 0.2%
= 10.3萬 / 5200萬

15

日本不動産所有権取得にかかる税金

- 1. 登録免許税 (Registration Fee)
- 2. 固定資産税 (Fixed Asset Tax)
- 3. 都市計画税 (City Planning Tax)
- 4. 住民税 (Resident Tax)
- 5. 消費税 (Consumption Tax)

固定資産税・都市計画税の計算方法

課税対象	税率
固定資産	0.2%
都市計画	0.1%

4. 加拿大 溫哥華

有效稅率
= 稅額 0.9339萬
/ 350萬市價
= 0.27%

還有 空屋稅!

16

5. 英國倫敦

有效稅率
 = 1707 / 45萬
 = 0.38%

COUNCIL TAX DEMAND NOTICE 2016/17

Account Ref: 30215447

Total Amount Due: £1,707.00

Date Due	Amount Due	Date Due	Amount Due	Method of payment
05/05/16	£166.50	08/10/16	£1,130.00	Payment not recorded
05/05/16	£123.00	05/10/16	£171.00	
05/05/16	£113.00	05/10/16	£124.00	
05/05/16	£121.00	05/10/17	£171.00	
05/05/16	£121.50			

17

6. 澳洲雪梨

有效稅率 =
 \$ 853 / 100萬
 = 0.09%

RATE NOTICE FOR 2017/18

Assessment Number: 180264-E

Total Amount Due: \$853.00

DESCRIPTION AND SITUATION OF LAND RATED	RATE	AMOUNT
RATES AND CHARGES		
PROPORTIONAL RATES	0.00120000	5.32
PROPORTIONAL CHARGES	0.00120000	5.32
PROPORTIONAL CHARGES	0.00120000	5.32

18

7. 中華民國

有效稅率 = 9410元 / 3000萬元 = 0.031%
 評定價值比率 = 房屋52.9萬 + 地價153.3萬 / 市價3千萬元 = 6.9%

臺北市稅捐稽徵處
104年 期 房屋稅 轉帳繳納證明

本項轉帳納稅證明係由電腦自動生成，請妥為保存。 解款帳號：01339604

管理機關：臺北市稅捐稽徵處 地址：臺北市中正區信安里1段104號1樓
 戶籍地址：104 104 05 320 0005 21 *****

納稅義務人：張德安
 房屋坐落：104年05月01日
 繳納日期：104年05月01日
 繳納金額：9410元

臺北市稅捐稽徵處
104年 期 房屋稅 轉帳繳納證明 (代繳款書) 備預留存款

納稅義務人：張德安
 房屋坐落：104年05月01日
 繳納日期：104年12月01日
 繳納金額：9,410元

19

台灣不動產持有稅的有效稅率

新北市中和區及台北市景美個案：

	房屋稅及地價稅之合計	財產價值	有效稅率
107年度	約為1萬元	約為3000萬元	0.031%
109	房屋稅55802元 地價稅 4037元 5.9萬元	約為6805萬元 (81萬元/坪 * 77坪) + 車位 * 2 (600萬元)	0.09%

20

綜合比較：我國不動產持有稅有效稅率**最低**

國家	有效稅率 (%)
新加坡	0.17-0.36
美國	全國：1.1 舊金山：0.66 紐約市：0.72 Kansas City：1.37
日本	東京：0.2
加拿大	溫哥華：0.27
英國	倫敦：0.38
澳洲	Sydney：0.09-0.13
台灣	台北市文山區、新北市中和區：0.031~0.09% 其他文獻：0.09~0.14

21

不動產稅負，比牌照稅還低

- 2000CC. 國民車 (65萬元)，牌照稅：1.12萬元；
- 3千萬市價房屋，房屋稅 (50萬元*1.2%) 6千元
+ 地價稅 (150萬元*0.2%) 3千元

持有稅 **0.9萬元**

22



不動產稅改

馬政府

- 2008 賦改會，2009.1. 調降遺贈稅稅率至10%
- 奢侈稅(2011)：抑制短進短出之投機交易
- 實價登錄1.0 (2012.8月)
- 房地合一稅1.0 (2015)：實價課稅
- 國房稅1.0(2015)：提高持有成本
- 實價登錄2.0 (2021.7月)

蔡政府

- 房地合一稅2.0 (2021.7)
- 國房稅2.0 (遙遙無期)
- 租屋稅改 (50分)

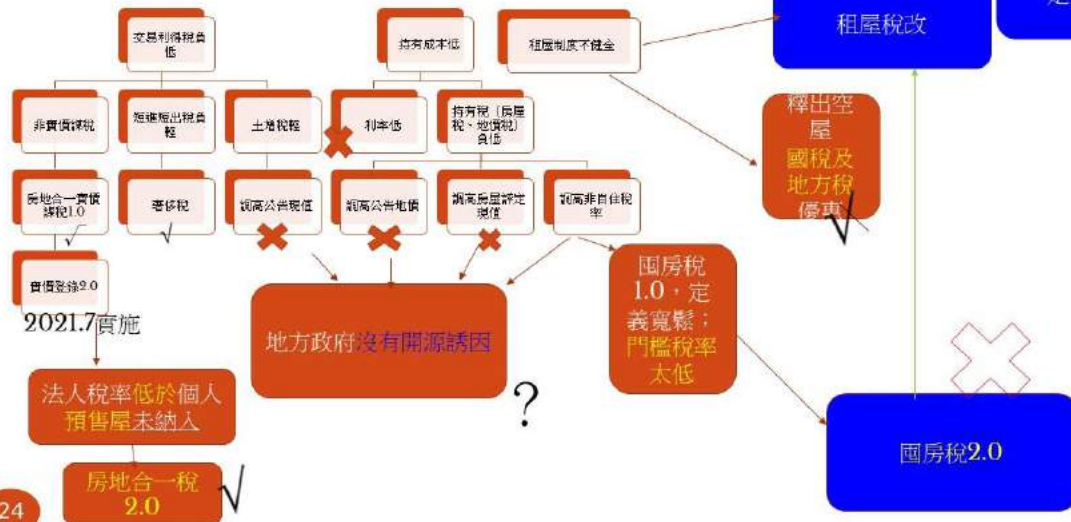
蘇花改

23

房產稅改方向



租屋強制登錄是關鍵



24

何謂「囤房」(多屋) ?

- 房屋稅條例第5條

⇒ 住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準

- 個人所有之住家用房屋符合下列者，屬供自住使用：

一、房屋無出租使用。

二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。

三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

➔ ● 擁有第4戶即為多屋(囤房)

定義寬鬆

2015年實施

- 住家用房屋：

供自住或公益出租人出租使用者：稅率為房屋現值1.2%；

其他供住家用者(多屋、囤房)：稅率最低1.5%，最高3.6%。

⇒ 各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

門檻稅率低

25

囤房稅1.0

- 104年實施

- 僅台北市、宜蘭縣、連江縣、桃園市門檻徵收率超過2%

- 有些縣市剛開始門檻徵收率超過2%，後來調降

- 門檻徵收率大多為1.5%

- 稅收不多！

- 效果不彰！

26

囤房現象 (102~108年)

	持有1宅	持有2宅	持有3宅	多屋(4屋及以上)者	合計
102年度					
人數	5,366,217	1,377,700	394,179	268,072	7,406,168
戶數	5,366,217	2,755,400	1,182,537	1,395,545	10,699,699
107年度					
人數	5,624,378	1,500,097	450,545	310,623	7,885,643
宅數	5,624,378	3,000,194	1,351,635	1,619,636	11,595,843
				5.21	1.47
108年度					
人數	5,697,085	1,521,739	458,488	315,411	7,992,723
宅數	5,697,085	3,043,478	1,375,464	1,644,735	11,760,762
				5.23	1.47
6年增加人數	330,868	144,039	64,309	47,339	586,555
6年增加戶數	330,868	288,078	192,927	249,190	1,061,063
6年人均戶數				5.26	

108年，
囤房族31.5萬人，
囤房164萬間

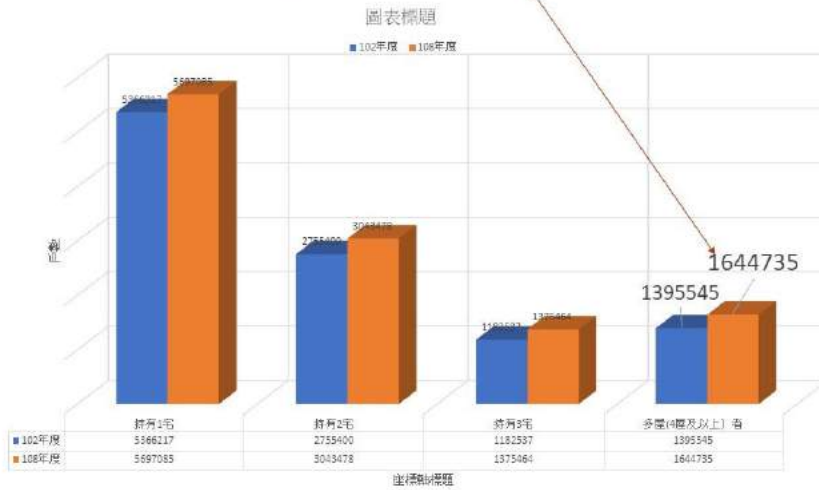
資料來源：財政資訊中心

6年增加106萬戶房屋，1/4由多屋族囤積

囤房現象益趨嚴重！

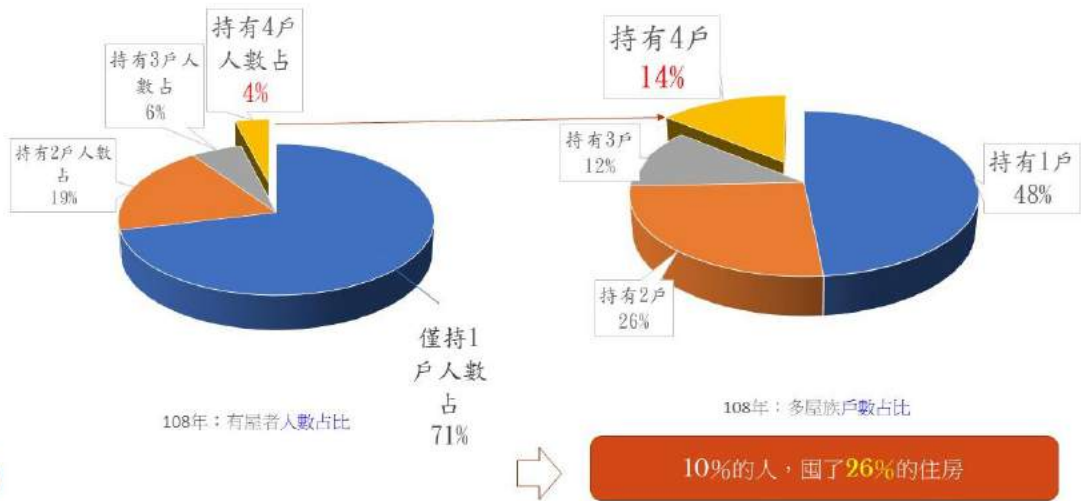
27

108年，囤房族坐擁164萬間房屋



28

多屋族：4%的人，囤了14%的房



29

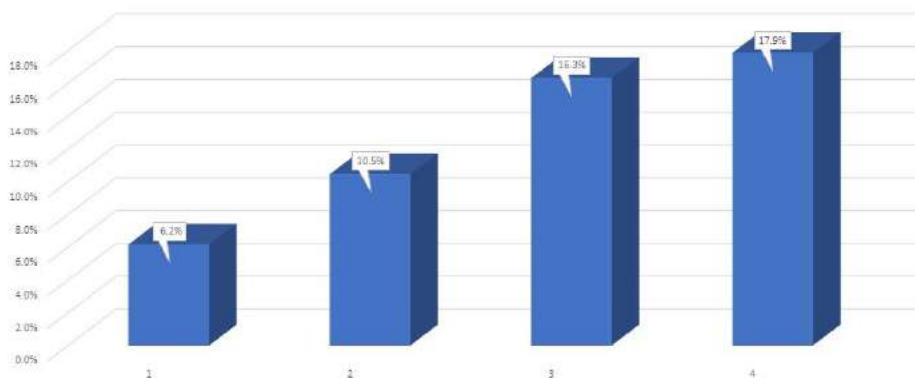
6年間，囤房族的人數，成長率最高



30

囤房族的房屋數，成長率也最高

102~108年戶數成長率



31

內政部109年底建物登記資料

- 個人囤房：平均持有5.5間
- 法人囤房：平均持有25.4間
 - ☀ 非不動產及營建業之法人，平均持有27間
- 法人擁有多房比例及短期交易行為均明顯高於自然人
- https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=213457

32

囤房對居住正義的傷害

- 住房不是商品，住者有其屋是基本人權
- 囤房＝經濟優勢者，妨害弱勢者的基本人權
- 囤房＝隱藏房市供過於求的事實，使房價不合理過高

33

房地合一稅2.0

- 1. 拉長「短期交易」重稅期：由持有1年內出售課45%，延長至2年內，並將持有逾1年、未滿2年課35%規定，拉長為持有逾2年、未滿5年。
- 2. 提高境內企業稅率：原本一律課20%，改為「短期交易」重稅，持有逾5年以上出售稅率才為20%。
- 3. 納入預售屋：持有5年內出售都得適用重稅
- 4. 納入「交易未上市櫃股票，超過總股份一半，且股權50%以上是由國內房地構成」者
- 105年後取得，110年7月1日後出售案件適用

34

合一稅2.0不夠，還需要囤房稅2.0

●若只有房地合一稅2.0：短期交易定義緊縮，而持有成本未提高，囤房客仍可多撐過3年，閉鎖期間房價反而上漲

➡●搭配囤房稅2.0：中央統一稅率，全國歸戶

個人：提高門檻稅率為3.0（同營業用），擴大累進幅度＋調高稅基，

法人：持有1戶住屋即適用囤房稅制；

持有成本提高，才能釋出空屋，讓房價停漲、緩跌

35

囤房稅數問，喚醒裝稅（睡）的部長

●<https://udn.com/news/story/121739/5350443>

●<https://udn.com/news/story/121739/5352719>

●難定義？

●囤房不嚴重？

●城鄉差距？

●殃及無辜？

●轉嫁？

●不會讓房價下跌？

●地方政府應調高稅基（房屋評定現值）？

36

懶惰的財政部：不肯「全國歸戶」

- 住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準：
本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內
- 財政部的藉口：
 - 一、按全國歸戶並採累進稅率，依現行房屋稅制由各地方政府訂定不同徵收率並按月核計稅額，實務難執行
 - 納稅人：房屋可能坐落不同縣市，因各戶房屋評定現值不同，且不同縣市規定之徵收率有別，致納稅人不知如何擇定適用
 - (A：多屋族消息靈通，怎會無所適從？)
 - 稽徵機關：倘納稅人未申請擇定，無法得知各轄房屋係屬第幾戶房屋，自無法按適用稅率按月核計稅額；稽徵機關為爭稅，可能逕按適用之最高稅率核課
 - (A：財政部有全國歸戶資料，就強制多屋族擇定非自住房屋之順序)

37

似是而非的藉口

- 二、倘採全國歸戶，需由中央訂定單一差別稅率，尚有以下問題：
- 房屋稅係按月計徵：年度中納稅人增購或出售房屋，致持有戶數變動，或房屋使用情形變更，適用稅率亦將變動，房屋坐落在不同縣市，各月房屋稅將隨之變動（哪個稅不是要面對納稅人的變動？） □
- 無法考量城鄉差距：可能發生都會區房屋之實質稅負較偏鄉房屋為低之情形，造成不公平（不知所云？？？）
- 不易訂定全國統一標準：共有房屋如何計算持有戶數，持有幾戶始認屬囤房難以界定（照比例課稅有問題嗎？）

38

「全國歸戶，統一稅率」才是正辦！

- 三、自住房屋可按全國歸戶方式課徵，係因稅率全國均相同

（國房稅就由財政部「全國歸戶，統一稅率」！）

- 結論：

先針對囤房、囤地對症下藥，提高稅率
再來提高稅基（房屋評定現值、土地的公告地價）

39

租屋制度不健全

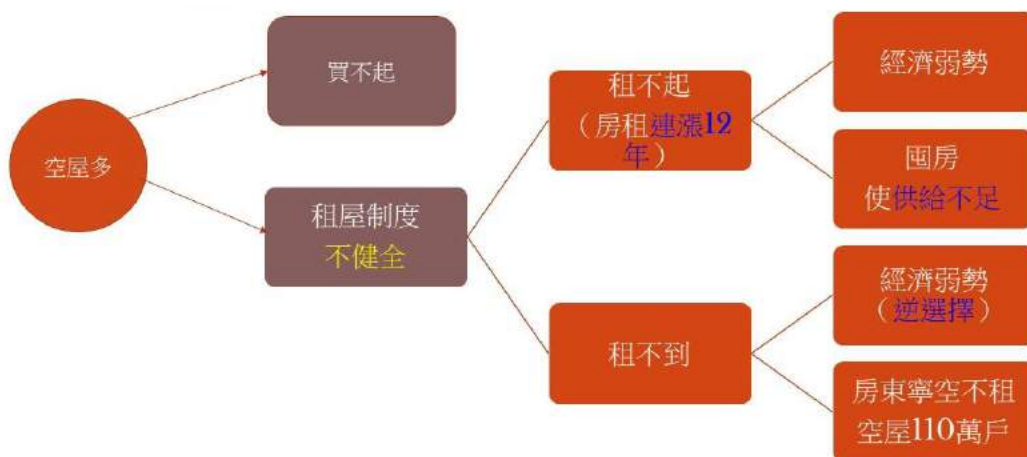
- 租屋權益保障不足：房東拒絕房客遷入戶籍、申請租金補貼、申報租金抵稅、拒絕續約，以及租金過高或不穩定 → 租不到

- 租屋黑市問題：7~9成房東未申報出租，逃漏房屋稅、所得稅 → 給房客租金抵稅，如以卵擊石

- 租屋供給不足：囤房者持有成本低，寧空不租 → 租不起

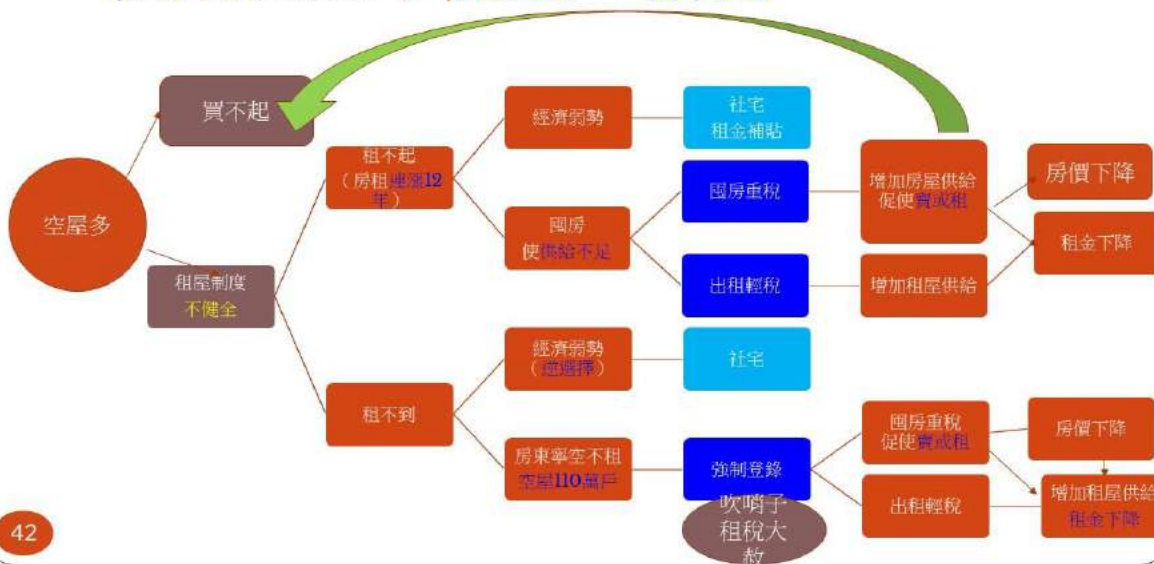
40

租屋制度不健全：原因



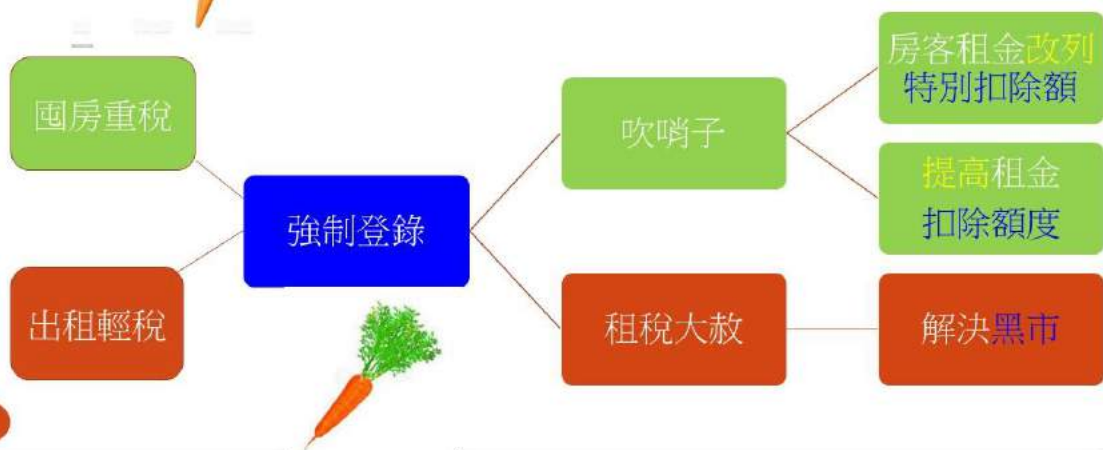
41

租屋制度不健全：解方



42

強制登錄是關鍵



43

租屋市場的稅改及配套

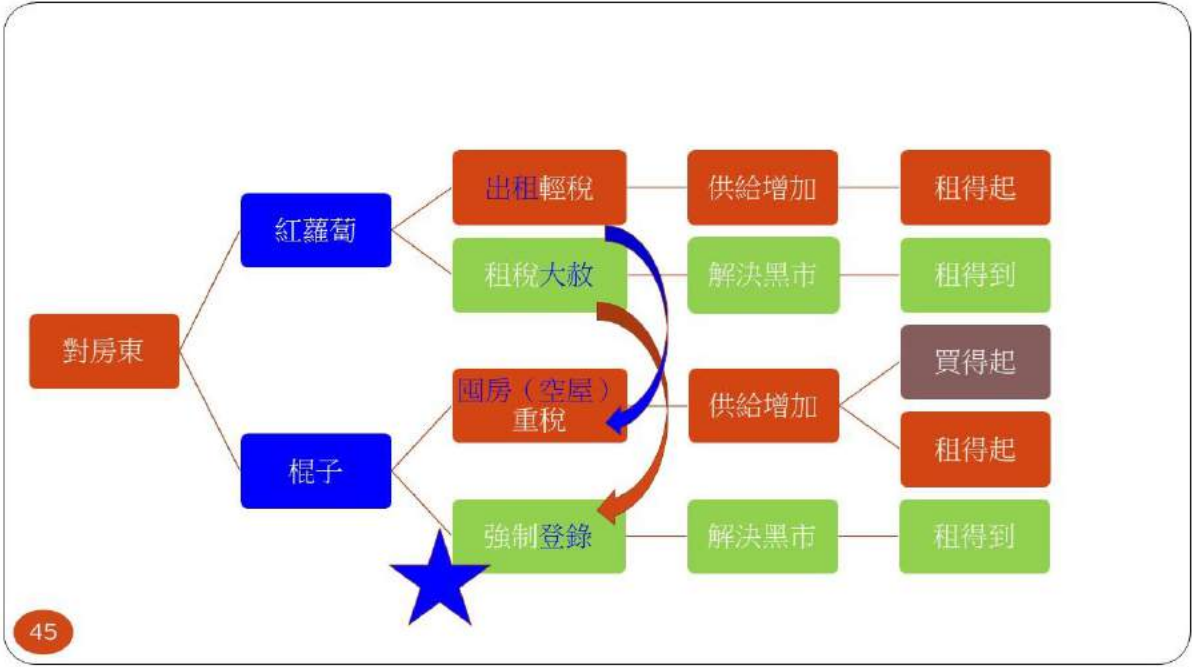
對房東

- 強制登錄：搭配租稅大赦（既往不咎）
- 囤房（空屋）重稅，出租輕稅

對房客

- 改列特別扣除額
- 提高扣除額度

44



謝謝聆聽
敬請指教

空屋與囤房趨勢 與「囤房特別稅」倡議

OURs都市改革組織研究員 廖庭輝

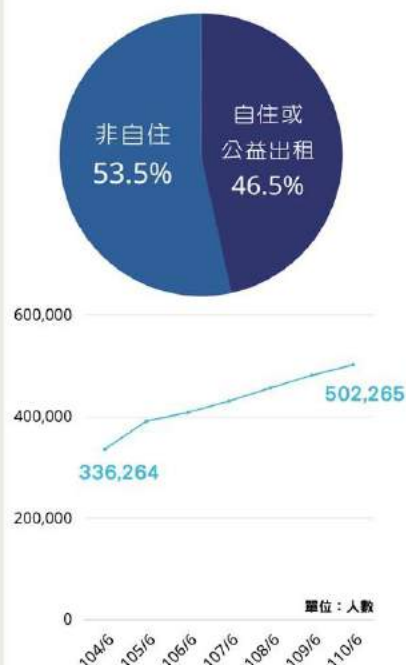
20220626@ 居住正義的現實與實現論壇

為什麼要推動囤房稅： 房產持有稅的階段性改革

- 住宅問題改革必須是購屋市場、租屋市場、社會住宅「三管齊下」，缺一不可。過去社會住宅已經穩步推進，但無法取代市場面改革。
- 過去政府進行的房產稅制改革，多半處理的是炒作導致的「增量」而非持有成本造成的「存量」問題，因此無法改善大量空餘屋現象。
- 而不合理之大量空餘屋，不僅造成高房價下供需無法接軌，甚至進一步造成租屋市場失衡、居住更不穩定的惡果。
- 但現在囤房與空置的狀況到底有多嚴重？

台灣囤房狀況到底如何？

- 從各種間接的數據端倪中，我們可以推測台灣近年來房屋集中狀況正在不斷惡化。
- 104-109年住家用房屋增加戶數為526,736，這些新增的部分作為公益出租或自用為46.5%，非自住為53.5%
 - 可以大致理解成「近六年來新增的房屋過半被多屋族買走了」
- 104-110年台灣持有非自住住宅的個人，從33.6萬人上升至50.2萬人，平均年增率7%。



台灣囤房狀況到底如何？

- 越多房子的人，持有房產的空屋率就越高，「未滿五年」的新建住宅平均空屋率高達37.16%。
- 其中持有4-9房者空屋率為42.95%，持有10房以上者空屋率竟達61.98%。



囤積空置與高房價的惡果

- 近年房價飆漲，造成租屋需求增加，對租金產生推升作用。
- 根據台大碩士生李祖福自591租屋網擷取的1,073,199筆真實交易資料所製作的租金指數，2016Q1-2018Q4全國租金指數漲幅為7.99%，但2019Q1-2021Q4全國租金指數漲幅飆升至17.70%
- 面對「租金投報率」與「房產持有稅」雙低的現狀，屋主並沒有將住宅資源釋出使用的壓力（供給並未增加）。進一步造成租屋市場供需失衡，房客的權利義務難以保障，居住更加不穩定。

房屋稅條例現狀

- 目前《房屋稅條例》第五條針對「非自住」的房屋給出一個稅率區間「1.5%~3.6%」，且授權地方政府可以制訂差別稅率。

	內容
現行制度	<ul style="list-style-type: none">● 自住或公益出租人：1.2%● 其他供住家用者(非自住)：1.5%-3.6%

- 「非自住房屋」為「房屋無出租使用」、「供本人、配偶或直系親屬實際居住使用」、「本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內」
 - 但由於出租黑市與實際使用並不會查核，實務上大多非自住房屋為就是3戶以上。

架構在現行房屋稅的囤房稅之侷限

1. 不動產 = 房屋 + 土地？
2. 如果稅基不動，稅率拉高效果有限（不足以讓囤屋者卻步、空屋者出租）
3. 稅基合理調動，重點是地價，與房屋稅關連低，且遙遙無期
4. 改革目標矮化，從「空屋釋出」變成「酌增稅收」（政府要錢）

		稅基 (地方)	稅率(中央)		問題
房 產	房 屋 稅	房屋評 定現值	自住 (1-3 房)	1.2%	<ul style="list-style-type: none"> 標準單 價偏低 房屋折 舊有效 稅率遞 減
		標準單價 ×地段率 ×折舊× 面積	非自 住 (4房 以上)	1.5% ~3.6 %	
			自用	0.2%	<ul style="list-style-type: none"> 稅基過 低

地方囤房稅是「無效的反挫政策」

- 以台南為例，依據該市統計資料，佔比最大宗（54.5%）的「鋼骨混凝土」等級之房屋，平均房屋現值為74.77萬。
- 據此推估囤房稅對多屋者的增稅效果為，第4房多2,243元，第5~6房每屋多4,486元，第7~8房每屋多8972元，第9房以上每屋多17,944元。
- 對有能力購屋至少4間或的高資產者或投機客，無法產生改變房屋使用狀態的效果，只是每年約增收一億元的稅收。「囤房稅」反而會被認為是無效政策而遭到反挫。
- 稅率拉的更高呢？這是目前立法院多個修法版本的共同思路，其力度自然較現行1.5%-3.6%來的大，但仍然有限，且過高稅率（超過商用房屋）恐有違反比例原則之爭議。

財政部的主張是託詞也是陷阱

空屋/囤房責任是**地方**、重點是**稅基**。如在野黨follow此論述，就會陷入：

- 地方自治爭議（如何干預稅基地方自治事項）
- 全民加稅爭議（稅基調動、有房產者皆加稅）
- 租客受害爭議（房東稅賦增加必然轉嫁）

然後，執政黨就會跳出指控；然後，此事就從長計議....

★合理調整稅基（提升實質有效稅率）是對的，但此目標絕非短期可成。我們需要有階段性的「囤房稅」方案，**優先處理多屋、囤房問題**。

「囤房稅」的另一種制度設計思考

- 比照奢侈稅模式，囤房稅採中央立法的特別稅，設定施行期限（有落日），稅收專用於社宅興辦與租補。
- 自然人部分，採夫、妻、未成年子女歸戶，就持有超過三房（自住定義）以上房屋，以該房產當年房屋稅與地價稅之總值為基數，乘以該家戶總持有房數課徵囤房特別稅。（5屋者，對第4、5屋加徵5倍房產稅），並根據囤房年數逐年累進。
- 法人部分，非建設公司相關屬性，比照自然人認定。（建設公司的餘屋從金融、需求端等著手）。

「囤房稅」的另一種制度設計思考

- 法人、自然人持有者將三房以外房屋出租（契約 + 申報租賃所得），則免計免徵，經（抽）查屬假出租，加重稅賦。（5屋者將1屋出租，則對第4屋加徵4倍房產稅，如2屋出租，則免徵）
- 劃定屬房價相對合理地區（偏鄉），屬該區之房屋免予計入囤房數，免除所謂鄉下祖厝、離鄉空屋等疑慮。（5屋者有1屋位於偏鄉，以4屋認定）

中央特別稅的「囤房稅」優點是什麼？

- 90%~95%以上有房家庭不受影響，政治衝擊最小化。
- 不涉稅基、不涉及地方配合意願，避免政治紛擾。
- 少數多屋者只要房屋出租就不會被課徵，他們是有所選擇。
- 畫出非熱區，免除偏鄉老屋疑慮。
- 空屋才被課稅，沒有租金轉嫁問題。且有效增加租屋供給，有助租屋透明、租金平抑與包租代管政策推動。
- 有適時的退場機制，留給房產稅基調整改革時間。

國外經驗怎麼作？

- 事實上，這種「中央特別稅」的模式並非獨創，如法國早在1998年便開徵「住宅空屋稅（Taxe sur les Logements Vacants）」，只適用於居民人口超過5萬且住房供需明顯失衡、存在嚴重住房困難（如租金過高、租賃住房供應不足）的城鎮
- 意即這項法令旨在鼓勵投資人、房東在租賃市場上多提供住房。住宅空屋稅的計稅依據為應稅住宅的租金價值，稅率採用隨空置時間增加而遞增的累進稅率，第一年稅率為**12.5%**，從第二年起稅率為**25%**。

國房稅檢驗政府改革決心與智慧

Q1：國房稅的目的是什麼？

增加稅收 or 抑制國屋空屋

Q2：國房稅與房產持有稅制改革的關連？

不同路徑 or 不同階段

Q3：國房稅的作法

房屋稅 or 中央特別稅

租屋黑市、補貼式住宅政策 之現實與實現

民眾黨居住正義論壇



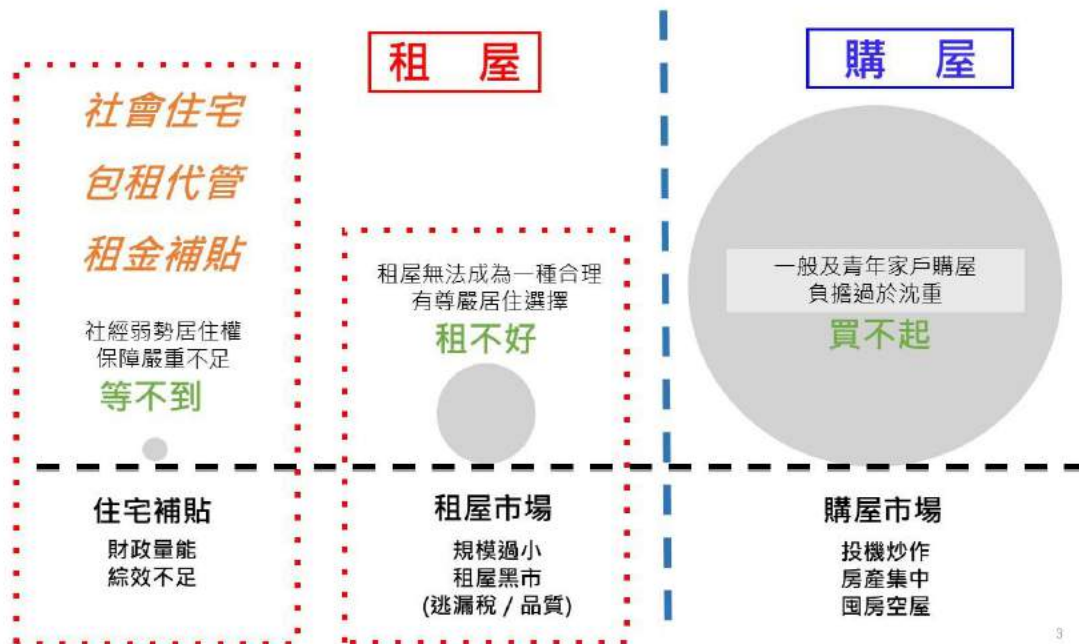
崔媽媽基金會

呂秉怡
崔媽媽基金會 執行長
社會住宅推動聯盟 副召集人
2022.6.26

1

現況課題指認

2



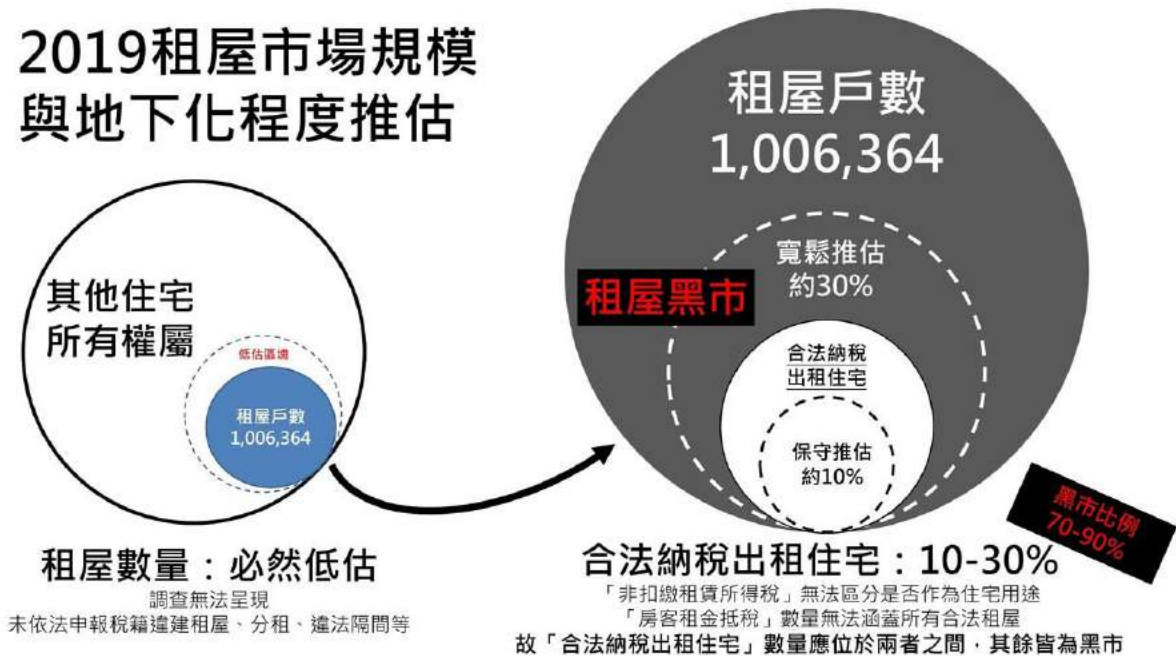
3

租屋市場的課題

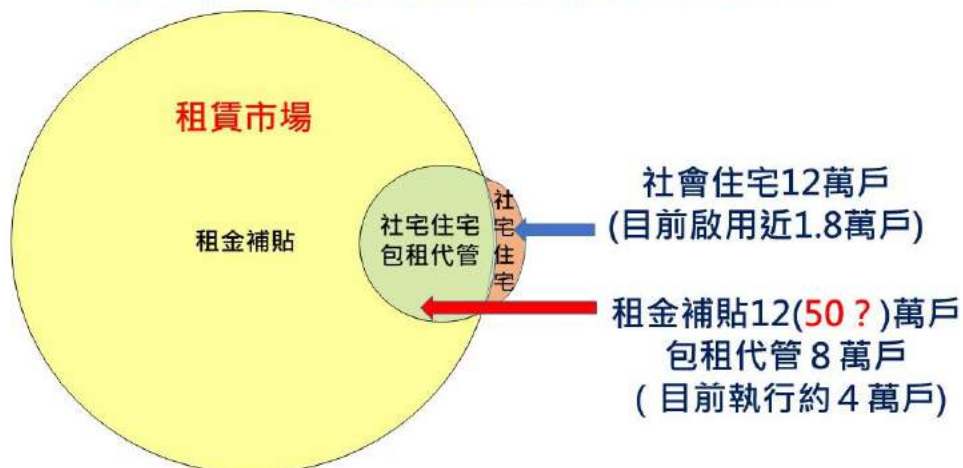
- 市場規模過小
- 租屋黑市問題嚴重
 - ..地下化、逃漏稅
 - ..屋況、品質、安全
- 權責義務缺乏保障、糾紛處理不便民

4

2019租屋市場規模 與地下化程度推估



現有補貼式住宅政策屋源的供給侷限



- 各種政策工具的特性分析、資源盤點
- 房客需求對象應依弱勢類型及程度加以分類分級。

6

補貼式住宅政策的課題

- 社會住宅數量太小，對弱勢家庭租金太貴。
- 社宅包租代管數量小，政策扭曲，資源錯置。
- 租金補貼受制於租屋黑市及合法建物，對弱勢申請不方便。

7

包租代管的課題

- 大量社宅興辦未達成前的階段性過渡政策。
- 因工具成本高，加上包租模式可以不受限於房東挑房客，理應以照顧弱勢房客為政策優先。
 - ✓ 依社工表示：包租代管政策對弱勢找屋有幫助，但是...
- 糾雜著三合一政策目標孰重：弱勢協助？產業扶持？空餘屋去化？
- 急於達成目標量(KPI)所衍生的問題
- 在社衛政部門缺席下的包租代管計畫，未能有效幫助弱勢
- 第三期計畫對弱勢房客更加不友善
 - ✓ 以衝量為思考的租金上限訂定，導致部份業者恣意房東提高租金
 - ✓ 第三期房客需先繳納全額租金，補助差額後續才會撥款至房客帳戶中
 - ✓ 業者便利起見，多選擇房客租期縮短成一年
 - ✓ 一類弱勢戶中的65歲以上及身心障礙手冊都限申請人(承租人)本人
 - ✓ 業者對於社工(特別是社福中心)陪同案家找屋的充滿戒心

8 8

租金補貼的課題

- 房東怕繳稅，拒絕房客申請，稅金轉嫁給房客
- 合法建物與租金價格的限制

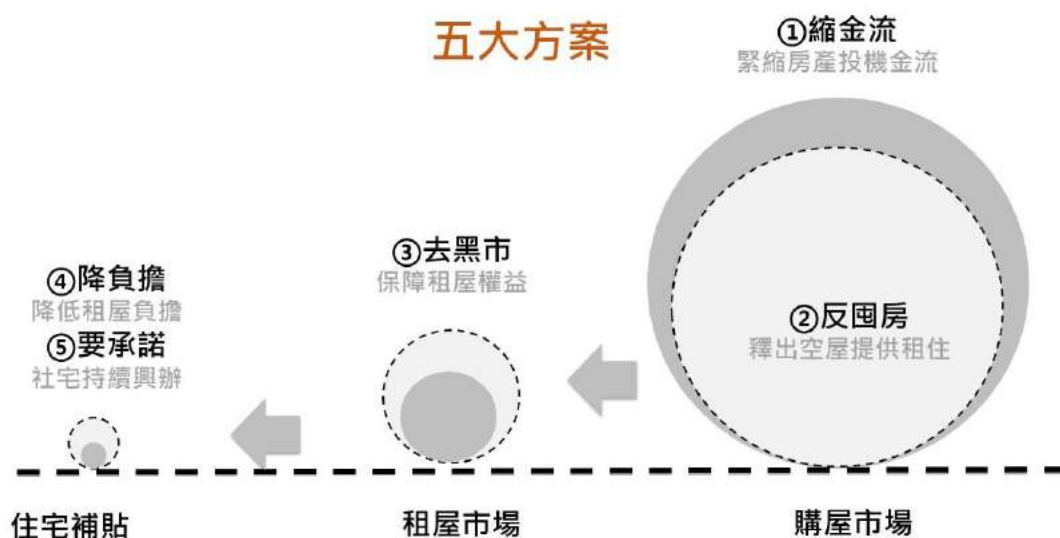
- 房東歧視及怕麻煩，不願租給弱勢
- 租補行政作業對弱勢者不友善
- 數位落差擴大弱勢家庭申請不公平

9

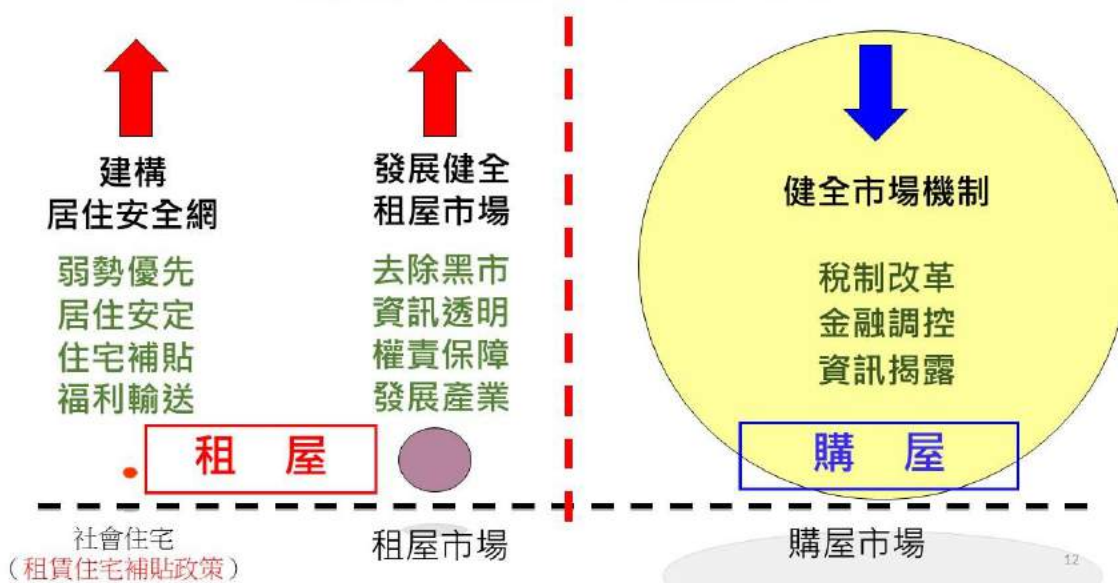
對策建議

10

五大方案



健全台灣住宅市場的對策

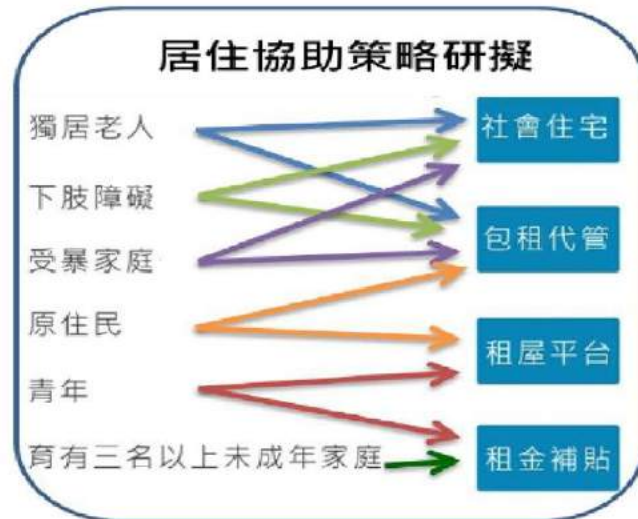


健全租屋市場

- 1.去黑市：
 - ✓ 資訊透明：租屋登錄、公開揭露
 - ✓ 租金報稅
 - ✓ 基本居住水準提升、租屋安全檢查制度
- 2.強化權責義務、糾紛處理（租賃條例修法）
- 3.降負擔：提供租金補貼，經濟可負擔

補貼式租賃住宅政策比較與建議

工具特性	社會住宅	租金補貼	包租代管
全國數量(110年底)	約18,000戶	約120,000戶	約40,000戶
居住社會福祉	佳	差	可
政策時效	慢	最快	快
財務成本	因地而異 (不計土地成本下，租金/房價越高地區自償效果較佳；租金補貼長期完全無自償效果)		高
行政成本	高	低	中
整體效益	佳	差	可
政策侷限	完工數量過少 租金偏高 經濟負擔垂直不公 社福支持系統未搭接	租屋市場規模過小 租屋黑市，房東逃稅 合法建物租金貴 補貼不足，弱勢無法負擔	與政策初衷落差大(樓歪嚴重) 屋源數量太少 政策成本為租補2.24倍 租金偏高 未與社福支持系統搭接 房東 / 業者帶頭排擠弱勢



- 住宅法§4之13類弱勢對象的居住需求，應依**經濟條件**、**障礙類型**及、**嚴重程度**加以**分類分級**。

15

補貼式住宅政策

1. 中央及地方政府均應持續興辦社會住宅
2. 社會住宅應提供可負擔的租金補貼
3. 社會住宅結合社衛政部門以強化福利服務輸送及弱勢協助
4. 社宅的社區發展、創新實驗方案
5. 政府包租代管應有政策導引的意涵 (弱勢優先、高齡換屋...)
6. 建立社政體系與包租代管業者之協作機制與定期溝通平台，提高易遭租屋歧視對象之入住率及穩定性。
7. 租金補貼：提高具福利身份且無自有住宅者獲補助比例，及其申請便利友善程度

以上分享～
敬請賜教！



崔媽媽基金會

崔媽媽基金會

臉書 <https://www.facebook.com/tmms.org>

官網 <http://www.tmm.org.tw/>



社會住宅推動聯盟

部落格 <http://socialhousingtw.blogspot.tw/>

臉書 <https://www.facebook.com/socialhousing>

17



安居的第三條路：合作住宅

OURs
都市改革組織
詹峻傑 2022.06.26

這是一個「選擇」

里仁

全聯

好事多

主婦聯盟

菜市場

小農

家樂福

棉花田

團購

2

這是一個「選擇」

社宅/租屋

不足/不穩定？

購屋

高房價？

合作住宅！

合作住宅 co-housing ?

由一群志同道合者組織為意向型社群 (intentional community) , 透過共同合作, 由住戶直接參與以及民主決策的住宅生產過程, 如集資、找地、規劃設計、興建、自我營運等, 打造符合其需求的居住社區。

該理念於70年代起於逐步於歐陸發展, 80、90年代擴展至美國、加拿大、澳洲、紐西蘭等國家。亞洲國家如日本於70年代後也有一波合作住宅運動, 南韓則於近年興起此潮流。



國際公認第一個合作住宅社區 - Sættedammen蘇德姆社區, 成立於1972年, 由50個丹麥家庭基於子女教育理念, 共同籌組興建, 運營迄今。

OURS 都市改革組織

4

新的居住需求

1. 高齡少子化已成為趨勢
(戰後嬰兒潮、養兒防老不再)
2. 家庭結構改變, 單身家戶持續增長
(34% , 2020)
→ 適婚年齡未婚 43%
3. 回應孤獨疏離, 從「血緣」(三代同堂)到「社群」(社會支持)關係, 營造社群共感與優質環境的居住社區



宜蘭幸福家團實驗社區, 由認同子女教育的家長共同組成, 2014年發起, 2018年入住, 共十五戶, 打造優質鄰里與小孩愉快長大的社區。

OURS 都市改革組織

5

新的居住價值

1. 世代轉變，對高房價（房奴）的省思
2. 共享經濟，追求個人（組織）對商品的生產、分配、消費之共享，弱化擁有權，強調使用權之作用。
3. 居住品味，冀求使用者導向（參與式規劃），「合用、好用、會用」的居住空間

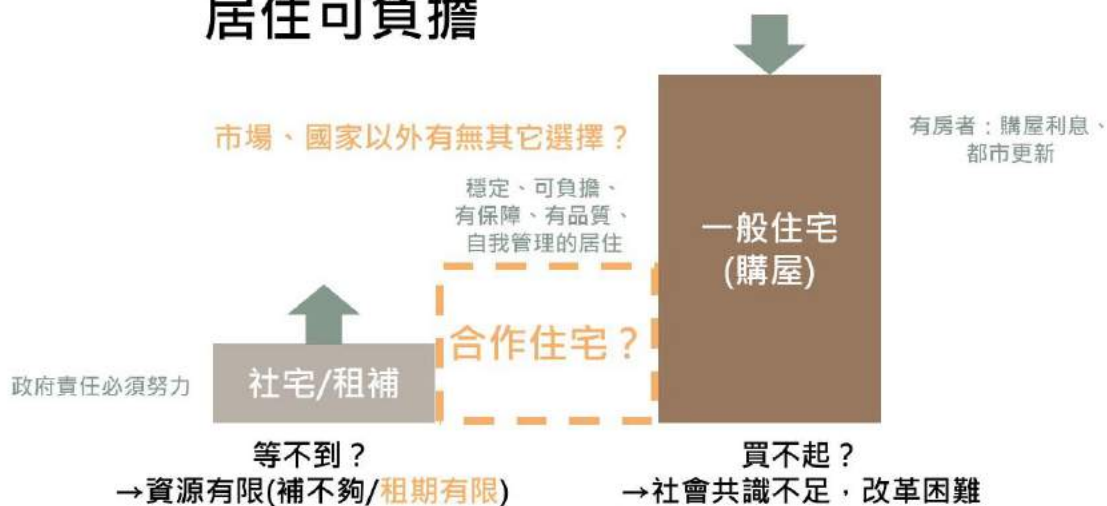


台中友善住宅公用合作社，由主婦聯盟台中分社的銀閃閃俱樂部共學組成(since2018)。

OURS 都市改革組織

6

居住可負擔



OURS 都市改革組織

4

合作住宅政策長期缺席

	社會住宅	合作住宅	一般住宅
可負擔性	高(數量與資源有限)	中(居住穩定)	低(商品化)
產權	公有土地	非炒作(共同持有、地上權)	可自由交易(炒作)
公益性/ 定位	高(大量補貼)	中(自發性、鼓勵培力)	低(自由市場)
政策	租金補貼、興建社會住宅、包租代管	無 《憲法》第145條： <u>合作事業應受國家之獎勵與扶助</u>	利息補貼、融資優惠、容積獎勵、修繕補助

OURS 都市改革組織

8

韓國無殼蝸牛住宅合作社 Minsnail Housingcoop



민달팽이 주택협동조합

1. 高房價、租屋市場(高租金+低品質+公安疑慮)、社會住宅不足
2. 歷程：Since 2011 · 由大學生/青年共同組成 · 約500位社員



2018.11 考試院 大火



寄生上流是真的

OURS 都市改革組織

9

4. 屋源：包租住宅(政府社宅或民間)·申請公有地上權興辦

→共20處·152戶·256人



分布於首爾市



承租民間住宅



包租政府社會住宅



租政府土地蓋出租住宅

OURS 都市改革組織

10

5. 民主自治：共同參與凝聚共識、合作教育、社區活動



合作教育推廣



自治討論

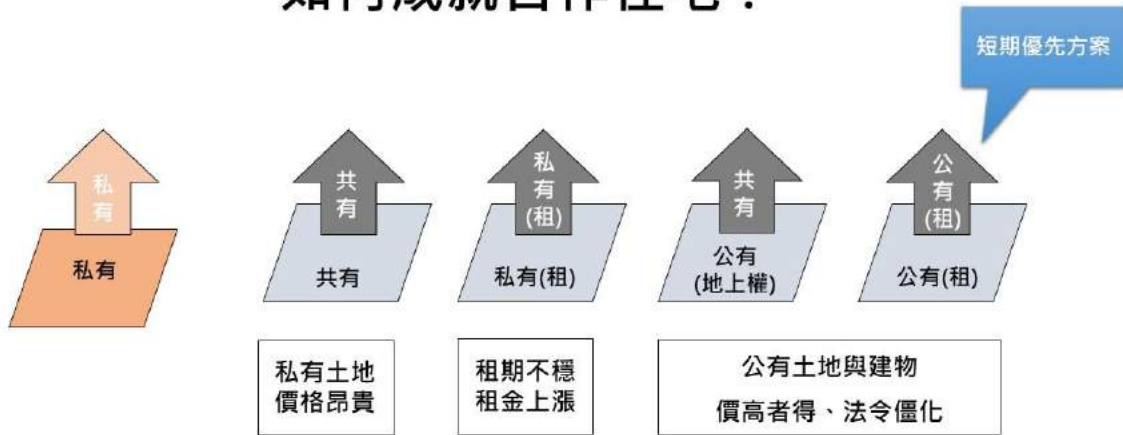


舉辦社區活動

OURS 都市改革組織

11

如何成就合作住宅？



公有閒置資產

聚落活保存

閒置公有宿舍活化



蟪蜎山聚落(台北)



光復新村(台中)



玖樓璞園(景美)



大我新舍(麟光)

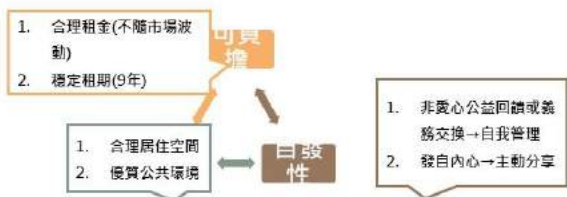


社會住宅「合作化」 實驗案例

14

士城員和段共居樓層(由OURs經營)

- 跟有趣且志同道合的夥伴一起經營社區生活
- 26個人共組非血緣、相互尊重與包容的家庭
- 共享空間、戶外庭園、共用衛浴
- 徵選入住(喜歡經營社區的夥伴)
- 舉辦社區活動(每年四次)



延吉平宅再利用(評估中)

- 定位：臺北市實驗性居住方案(青創2.0)
- 模式：委託經營(自我管理)
- 目標：反饋下階段社宅興辦(部分樓層、小規模、公有房舍活化)

- 前身為平價住宅(專供低收入戶)，以專案遷至廣慈社宅
- 共80戶，一棟20戶，每層四戶
- 每戶12坪，2房1廳1衛，附廚房及小陽台



OURS 都市改革組織



16

打開居住想像，成就多元選擇

跟有趣的人一起住！
不想當房奴

尊重跟包容的社區

人生為什麼一定要買房子？
安全的社區



更多國內外案例
《互住時代》、《合作住宅指南》、
《合作住宅進行式》

有興趣的話，歡迎與我們聯繫！

OURS 都市改革組織

17

民眾黨626居住正義座談 被劫的經濟幸福 精準多元的「居住正義」解方

黃丙喜

國家公益發展協進會理事長

huang.prof@gmail.com

1



樓愈蓋愈高，我們卻離天堂愈來愈遠

- 1989, 25 yrs ago, the 1st housing movement gathered 250k ppl to protested the high rising [fees@housing](#) #Taiwan. 50k of them spent a night occupy the downtown mainstreet. Till today, too many ppl of different generations still face the same old problem. The housing difficulty makes ppl felt like snails without shells. It is so obvious, the short-term corp-govt needs to be wake up by blow by blow of civil-movement.

先聽聽他們的心聲

我們只喜歡小確幸，放棄去改變不公平
我們都空有想像力，你們說的也有道理

- <https://youtu.be/fNjetBSY8HY>
- <https://youtu.be/TaOWPj5GOYk?t=18>

何處安身立命



huang.prof@gmail.com

3

看清病源： 台灣房地產的病源在那？

- 從台灣房地產大漲波段找病因
- 房市泡沫：信用保守、低廉資金、讓房貸變數學遊戲，賭「未知的未知」，比賭博還糟糕—John Staddon, THE Malign Hand of The Markets, Duke University
- 台灣錢淹腳目：金融泡沫
- 人口移動變遷
- 投資工具太少：分流
- 地價飆漲帶動



huang.prof@gmail.com

4

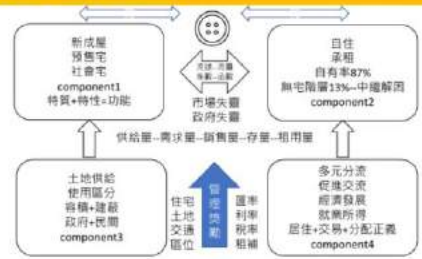
房價飆漲和房產泡沫的動力方程式



- 失靈模式：市場不穩定與比較靜態的迷失，我們無法預知它何時失靈
- 行為經濟學、認知心理學發現的人類心理誤區

居住正義，別喊假的

房地產的系統動態結構 —從大水庫的理論和視角



- 正義
- 甚麼是真正的正義？
- 分配正義
- 應報正義

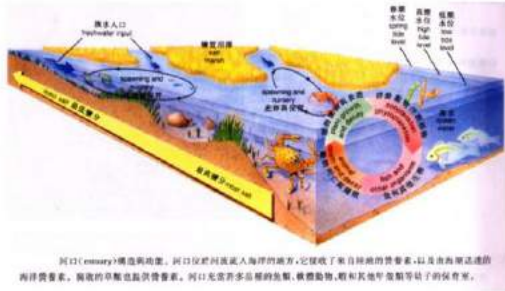
huang.prof@gmail.com

6

看圖想一想

--您看到那些範圍、生產者、消費者的特性及因果關係

系統動態好像一座大水庫：進出、供需、function作用



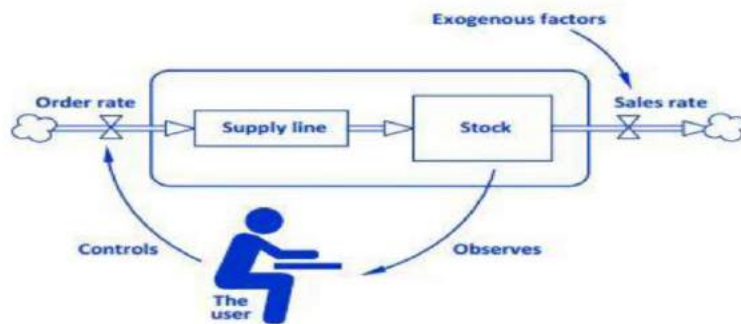
範圍	一般見於湖泊、池塘及河流。
生產	由植物性的浮游生物藻類和蘚苔、蕨類與樹木等。
消費	昆蟲、魚類和鳥類。以魚類為主。
特性	易受水質與環境影響，河川上游流速快，含氧量較高，泥沙也較少，河川可分為上游森林區及下游淤積區或灌叢區，上游森林區能源主要來自枯枝落葉，枯枝落葉首先為水棲昆蟲利用，繼而其動物以水棲昆蟲為食，形成河川性生態之食物鏈，長型區及灌叢區，河水因有機物汙染而缺氧，不利水生生物之生存。

huang.prof@gmail.com

7

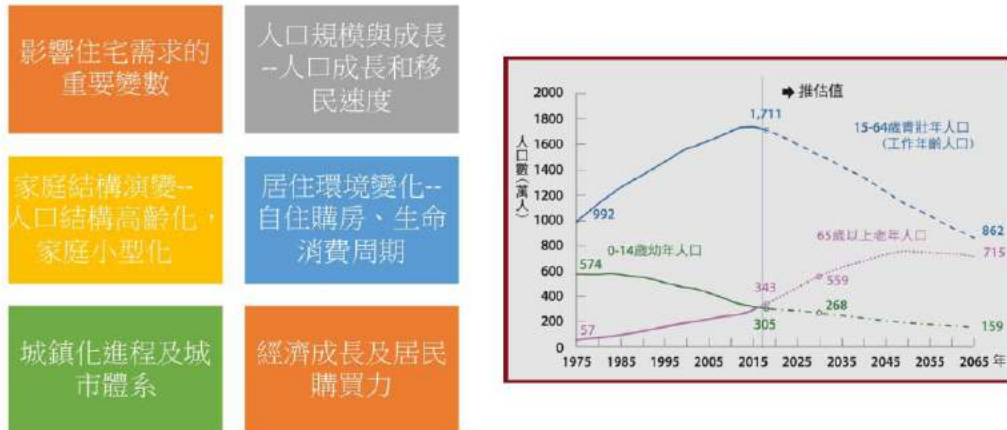
結構、關係和趨勢：

供量、銷量(族群)、存量(空屋)、流量(分流)、流速



系統動態好像一座大水庫：進出、供需、function 函數作用
作用：多個系統在一個邊界(體系)內隨著供需、進出等因素相互運作的動態關係。

從住宅需求角度來看 人口因素是決定住宅需求的核心因素



看看台灣的房地產病在那裏？



- **市場**(系統+邊界)：
- **結構**：供需、大小、住商、社經、租買、資本、租稅
- **動態**：相互關係(係數、函數)
- **預測**(流動-流速-進量-出量-存量)
- **GAP**：缺口在那裏？給量(流量、流速)、求量(存量、存類、空數)
- **空房高、自有高、房價高的偏離**：被綁架+被壟斷

多元的精準有效解方

建地不少：放寬容積率

獎勵民間合建社宅：鞭子和胡蘿蔔共用

社會住宅只租不售：分流

賣地提撥社宅基金

釋出公有建物、學校教室改建

- 等不到、買不起、租不好
- 居住正義：分配、權利、法律、獎懲
- 正義：聚集最多資源，幫助最需要的人

huang.prof@gmail.com

11



殼夢：安居樂業

我希望看到華盛頓以及整個國家的觀念轉變：
在一個像美國這樣富裕的國家中，孩子們及他們的家庭沒有棲身之地
是萬萬不民接受的。
—美國總統歐巴馬公開演稿 2009.3.24

huang.prof@gmail.com

12

台灣民眾黨政策智庫 居住正義的現實與實現論壇專刊

中華民國 111年 9月 出版

發行人：柯文哲

總顧問：林嘉誠

總編輯：張其祿

副總編輯：孫智麗

主編：徐文路

執行編輯：陳炯廷、黃心愉

文字編輯：黃心愉、謝毅弘、高諗

美術編輯：黃心愉

編務行政：韓秀真

地址：106台北市中正區杭州南路一段27號2樓

信箱：contact@tpp.org.tw

統一編號：76345124

戶名：台灣民眾黨

電話：02-2752-0806

傳真：02-8773-0001

網址：<https://www.tpp.org.tw>